

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

**Immerkær 52
2650 Hvidovre**

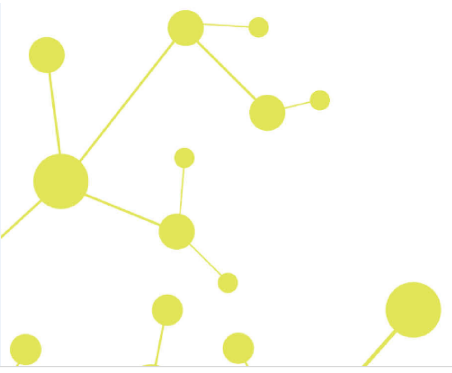
CVR-nr. 12 24 67 30

Årsrapport for 2019/20

(32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2021

Henrik Brandt Petersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 8 |
| Balance 30. september | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. februar 2021

Direktion

Kim Erik Frederiksen

Henrik Brandt Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 18. februar 2021

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor
MNE-nr. mne11067

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS
Immerkær 52
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 12 24 67 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Stiftet: 1. juli 1988

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Kim Erik Frederiksen
Henrik Brandt Petersen

Revisor

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Pengeinstitut

Danske Bank
Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 395.120, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.378.797.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 609.685 | 618.390 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-12.589</u> | <u>-12.589</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 597.096 | 605.801 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-91.076</u> | <u>-95.961</u> |
| Resultat før skat | | 506.020 | 509.840 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-110.900</u> | <u>-111.772</u> |
| Årets resultat | | <u><u>395.120</u></u> | <u><u>398.068</u></u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 400.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | <u>-4.880</u> | <u>-601.932</u> |
| | | <u><u>395.120</u></u> | <u><u>398.068</u></u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 3 | 10.490.000 | 10.490.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | <u>19.130</u> | <u>31.719</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>10.509.130</u> | <u>10.521.719</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>10.509.130</u> | <u>10.521.719</u> |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 113.725 | 106.883 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 4.000 | 4.000 |
| Andre tilgodehavender | | <u>52.474</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>170.199</u> | <u>110.883</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>881.965</u> | <u>1.459.505</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.052.164</u> | <u>1.570.388</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u>11.561.294</u> | <u>12.092.107</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 3.853.797 | 3.858.677 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 400.000 | 1.000.000 |
| Egenkapital | 5 | <u>4.378.797</u> | <u>4.983.677</u> |
| Udskudt skat | | 1.086.448 | 1.065.528 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.086.448</u> | <u>1.065.528</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.231.934 | 5.357.006 |
| Selskabsskat | | 79.980 | 80.288 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>5.311.914</u> | <u>5.437.294</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 125.000 | 125.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 103.769 | 42.159 |
| Selskabsskat | | 70.288 | 7.078 |
| Anden gæld | | 179.681 | 138.174 |
| Deposita | | 305.397 | 293.197 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>784.135</u> | <u>605.608</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.096.049</u> | <u>6.042.902</u> |
| Passiver i alt | | <u>11.561.294</u> | <u>12.092.107</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 125.000 | 3.858.677 | 1.000.000 | 4.983.677 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -1.000.000 | -1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -4.880 | 400.000 | 395.120 |
| Egenkapital 30. september 2020 | 125.000 | 3.853.797 | 400.000 | 4.378.797 |

Noter

| | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>91.076</u> | <u>95.961</u> |
| | <u>91.076</u> | <u>95.961</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 89.980 | 90.288 |
| Årets udskudte skat | <u>20.920</u> | <u>21.484</u> |
| | <u>110.900</u> | <u>111.772</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. oktober 2019 | 6.505.562 |
| Kostpris 30. september 2020 | 6.505.562 |
| Værdireguleringer 1. oktober 2019 | 3.984.438 |
| Værdireguleringer 30. september 2020 | 3.984.438 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 | 10.490.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatset er fastsat på baggrund af markedsniveau.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,86 - 8,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 354 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.490 t.kr. til 10.136 t.kr.

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|---|---|---------------|
| Kostpris 1. oktober 2019 | 62.947 | 62.947 |
| Kostpris 30. september 2020 | 62.947 | 62.947 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019 | 31.228 | 31.228 |
| Årets afskrivninger | 12.589 | 12.589 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2020 | 43.817 | 43.817 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 | 19.130 | 19.130 |

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2019 | Gæld 30. september 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.482.006 | 5.356.934 | 125.000 | 4.730.000 |
| Selskabsskat | 80.288 | 79.980 | 0 | 0 |
| | 5.562.294 | 5.436.914 | 125.000 | 4.730.000 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.357, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 10.490.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.