

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

**Immerkær 52
2650 Hvidovre**

CVR-nr. 12 24 67 30

Årsrapport for 2018/19

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2020

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	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 2. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019
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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er påvirket af, at selskabet i regnskabsåret har ændret regnskabspraksis således, at ejendommen indregnes til dagsværdi.

Ændring i regnskabspraksis har betydet at sammenlingstallene er blevet korrigeret. Overført resultat primo er gundet ændringen ændret fra kr. 575.701 til kr. 4.460.609 og egenkapitalen er ændret fra kr. 700.701 til kr. 4.585.609.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 398.068, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.983.677.

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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere kostpris fratrukket løbende afskrivninger. Ændringen foretages da det er ledelsens skøn at dagsværdi udgør et mere retvisende billede.

Sammenligningstallene er korrigeret. Ændringen har betydet følgende:

Sammenligningstallene, regnskabsåret 2017/18:

Før ændring: Resultat før skat kr. 53.509, efter ændring kr. 5.032.979.

Før ændring: Skat af årets resultat kr. -22.591, efter ændring kr. -1.118.052

Før ændring: Investeringsejendomme kr. 5.510.630, efter ændring kr. 10.490.000.

Før ændring: Egenkapital kr. 701.701, efter ændring kr. 4.585.610

Før ændring: Udskudt skatteaktiv kr. 51.418 efter ændring udskudt skat kr. 1.065.528

Indeværende regnskabsårs regnskabstal er ikke omfattet af ændringer da ændringerne er medtaget i sammelingstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Afkastprocent 6,61 - 8,50%

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		618.390	359.365
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.589	-12.589
Resultat før finansielle poster		605.801	346.776
Finansielle indtægter	1	0	782
Finansielle omkostninger	2	-95.961	-140.662
Ordinært resultat før skat		509.840	206.896
Værdiregulering investeringsejendom		0	4.826.083
Resultat før skat		509.840	5.032.979
Skat af årets resultat	3	-111.772	-1.118.052
Årets resultat		398.068	3.914.927
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-601.932	3.914.927
		398.068	3.914.927

Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	10.490.000	10.490.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	31.719	44.308
Materielle anlægsaktiver		10.521.719	10.534.308
Anlægsaktiver i alt		10.521.719	10.534.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.883	76.797
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.000	2.000
Tilgodehavender		110.883	78.797
Likvide beholdninger		1.459.505	1.148.011
Omsætningsaktiver i alt		1.570.388	1.226.808
Aktiver i alt		12.092.107	11.761.116

Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.858.677	4.460.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital	6	4.983.677	4.585.610
Udskudt skat		1.065.528	1.044.043
Hensatte forpligtelser i alt		1.065.528	1.044.043
Gæld til realkreditinstitutter		5.357.006	5.480.662
Selskabsskat		80.288	64.607
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.437.294	5.545.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	132.078	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.159	47.076
Anden gæld		138.174	131.021
Deposita		293.197	283.097
Kortfristede gældsforpligtelser		605.608	586.194
Gældsforpligtelser i alt		6.042.902	6.131.463
Passiver i alt		12.092.107	11.761.116
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	782
	<u>0</u>	<u>782</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	31.400
Andre finansielle omkostninger	95.961	109.262
	<u>95.961</u>	<u>140.662</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.288	23.078
Årets udskudte skat	21.484	1.083.974
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	11.000
	<u>111.772</u>	<u>1.118.052</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	6.505.562
Kostpris 30. september 2019	6.505.562
Værdireguleringer 1. oktober 2018	3.984.438
Værdireguleringer 30. september 2019	3.984.438
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	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 6,61 - 8,50%

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

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2018	62.947	62.947
Kostpris 30. september 2019	62.947	62.947
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	18.639	18.639
Årets afskrivninger	12.589	12.589
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	31.228	31.228
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	31.719	31.719

6 Egenkapital

	Virksomhedskapi- talen	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	4.460.609	0	4.585.609
Årets resultat	0	-601.932	1.000.000	398.068
Egenkapital 30. september 2019	125.000	3.858.677	1.000.000	4.983.677

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.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.605.662	5.482.006	125.000	4.830.000
Selskabsskat	64.607	87.366	7.078	0
	5.670.269	5.569.372	132.078	4.830.000

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.482, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 10.490.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Brandt Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-982877929040

IP: 185.135.xxx.xxx

2020-03-12 17:22:00Z

NEM ID 

Kim Erik Frederiksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-673680177904

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-03-13 10:35:17Z

NEM ID 

Eddie Holstebro

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-03-13 10:40:51Z

NEM ID 

Henrik Brandt Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-982877929040

IP: 185.135.xxx.xxx

2020-03-13 11:46:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 18ZNC-LX8T2-OTMQG-8FTDB-P8J3Q-EV5B6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>