

EJENDOMSSELSKABET FAM ApS

Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2020

Thea Maria Knudsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAM ApS
Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

e-mailadresse: ejendomsselskabetfam@gmail.com

CVR-nr: 17595342

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret således at ejendomme indregnes efter dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Praksisen vurderes at være mere retvisende end den hidtidige praksis for investeringsejendommene.

Dette har følgende effekt for regnskabet i 2019/20: resultatet efter skat er forøget med 344 t.kr., aktiverne og egenkapitalen er korrigeret med samme beløb. Sammenligningstallene er tilpasset.

Derudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		384.312	43.684
Resultat af ordinær primær drift		384.312	43.684
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		440.524	40.000
Andre finansielle omkostninger		-33.162	-67.930
Ordinært resultat før skat		791.674	15.754
Skat af årets resultat	1	-174.915	-7.400
Årets resultat		616.759	8.354
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinære uddelinger		4.500.000	0
Overført resultat		-3.883.241	8.354
I alt		616.759	8.354

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		8.940.524	7.540.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.940.524	7.540.000
Anlægsaktiver i alt		8.940.524	7.540.000
Tilgodehavende skat		0	6.400
Andre tilgodehavender		401	23.910
Tilgodehavender i alt		401	30.310
Likvide beholdninger		423.590	22.471
Omsætningsaktiver i alt		423.991	52.781
Aktiver i alt		9.364.515	7.592.781

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		211.000	211.000
Overført resultat		755.894	4.639.135
Egenkapital i alt		966.894	4.850.135
Hensættelse til udskudt skat		446.915	350.000
Hensatte forpligtelser i alt		446.915	350.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.560.456	0
Kreditinstitutter i øvrigt		1.247.246	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.807.702	0
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	2.293.498
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		243.004	99.148
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		700.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.143.004	2.392.646
Gældsforpligtelser i alt		7.950.706	2.392.646
Passiver i alt		9.364.515	7.592.781
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	78000	-400
Ændring af udskudt skat	96915	7800
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	174915	7400

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6719195	0	0
Tilgang	4560000	0	0
Afgang	-5114546	0	0
Kostpris ultimo	6164649	0	0
Opskrivninger primo	2335351	0	0
Årets opskrivning	440524	0	0
Opskrivninger ultimo	2775875	0	0
Af- og nedskrivning primo	1514546	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	-1514546	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8940524	0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5760456	200000	5560456	4809000
Kreditinstitutter	1247246	0	1247246	1247246
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	7007702	200000	6807702	6056246

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af:

- 1 boligejendom 412 på m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 762 kr. pr. m2.
- 1 erhvervsejendom på 531 m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 775 kr. pr. m2.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Udlejede ejendomme omfatter erhvervs- og boliglejemål, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede boligejendomme udgør 4,5% pr. 30.06.2020 (4,5% pr. 30.06.2019). Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede erhvervsejendomme udgør 6,75% pr. 30.06.2020.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 840 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0