

# **EJENDOMSSELSKABET AF 01.01.2014 ApS**

Østergade 24, st th  
9320 Hjallerup

Årsrapport  
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/09/2018**

---

**Kaj Jacobsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 01.01.2014 ApS  
Østergade 24, st th  
9320 Hjallerup

Telefonnummer: 42161605

CVR-nr: 25555236

Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

**Bankforbindelse** Dronninglund Sparekasse  
Søndergade 10 A  
9320 Hjallerup  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 for Ejendomsselskabet af 01.01.2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af skelskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. april 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Hjallerup, den 15/09/2018

## **Direktion**

Ivan Madsen

Ulrik Madsen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Regnskabsudarbejdelse

Nørhave Regnskab har assisteret selskabets ledelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af de i året tilkøbte investeringsejendomme, samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket evt. modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som

en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der fortages der ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>135.970</b>	<b>197.237</b>
Personaleomkostninger .....	1	-40.359	-37.406
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>95.611</b>	<b>159.831</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	615.940
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-42.035	-60.238
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>53.576</b>	<b>715.533</b>
Skat af årets resultat .....	3	-44.924	-127.160
<b>Årets resultat .....</b>		<b>8.652</b>	<b>588.373</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		8.652	588.373
<b>I alt .....</b>		<b>8.652</b>	<b>588.373</b>



# Balance 30. april 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		5.300.000	5.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>5.300.000</b>	<b>5.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.300.000</b>	<b>5.300.000</b>
Tilgodehavende skat .....		5.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....		27.785	22.019
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>32.785</b>	<b>22.019</b>
Likvide beholdninger .....		36.944	128.971
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>69.729</b>	<b>150.990</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.369.729</b>	<b>5.450.990</b>

# Balance 30. april 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.523.019	1.514.367
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.603.019</b>	<b>1.594.367</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		380.754	335.830
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>380.754</b>	<b>335.830</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.546.561	1.602.742
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.749.000	1.789.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.295.561</b>	<b>3.391.742</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		23.084	30.767
Skyldig selskabsskat .....		0	12.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		67.311	80.036
Periodeafgrænsningsposter .....		0	5.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>90.395</b>	<b>129.051</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.385.956</b>	<b>3.520.793</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.369.729</b>	<b>5.450.990</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	1.514.367	1.594.367
Årets resultat .....	0	8.652	8.652
Egenkapital, ultimo .....	80.000	1.523.019	1.603.019

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	40.359	37.406
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>40.359</b>	<b>37.406</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Låneomkostninger	0	16.635
Øvrige renter og gebyr	346	1.421
Renter gældsbreve	24.850	30.816
Renter pengeinstitut	122	0
Renter DLR	16.717	11.366
	<b>42.035</b>	<b>60.238</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	10.472
Regulering af udskudt skat	14.366	116.688
Regulering af udskudt skat tidligere år	30.558	0
	<b>44.924</b>	<b>127.160</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	3.687.964
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.687.964</b>
Opskrivninger primo	1.612.036
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.612.036</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.300.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.546.561	56.420	1.263.953
Gældsbreve	1.749.000	40.000	1.549.000
	<b>3.295.561</b>	<b>96.420</b>	<b>2.813.628</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 5.300 t.kr.