

EJENDOMSSELSKABET AF 01.01.2014 ApS

Skelbakken 55
9320 Hjallerup

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/09/2019

Jesper Nørhave
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
Skelbakken 55
9320 Hjallerup

Telefonnummer: 42161605

CVR-nr: 25555236

Regnskabsår: 01/05/2018 - 30/04/2019

Bankforbindelse Dronninglund Sparekasse
Søndergade 10 A
9320 Hjallerup
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 – 30. april 2019 for Ejendomsselskabet af 01.01.2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af skelskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. april 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjallerup, den 23/09/2019

Direktion

Ulrik Madsen

Ivan 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 regnskabs afslutning

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, mikrovirksomhed.

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 finansiel 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 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		267.987	135.970
Personaleomkostninger	1	-50.400	-40.359
Resultat af ordinær primær drift		217.587	95.611
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		54.705	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-44.820	-42.035
Ordinært resultat før skat		227.472	53.576
Skat af årets resultat	3	-47.520	-44.924
Årets resultat		179.952	8.652
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		179.952	8.652
I alt		179.952	8.652

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.125.000	5.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	5.125.000	5.300.000
Anlægsaktiver i alt		5.125.000	5.300.000
Tilgodehavende skat		0	5.000
Periodeafgrænsningsposter		27.135	27.785
Tilgodehavender i alt		27.135	32.785
Likvide beholdninger		300.843	36.944
Omsætningsaktiver i alt		327.978	69.729
Aktiver i alt		5.452.978	5.369.729

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.702.971	1.523.019
Egenkapital i alt		1.782.971	1.603.019
Hensættelse til udskudt skat		405.790	380.754
Hensatte forpligtelser i alt		405.790	380.754
Gæld til realkreditinstitutter		1.490.183	1.546.561
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.670.000	1.749.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.160.183	3.295.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.775	23.084
Skyldig selskabsskat		7.484	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		73.775	67.311
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		104.034	90.395
Gældsforpligtelser i alt		3.264.217	3.385.956
Passiver i alt		5.452.978	5.369.729

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.523.019	1.603.019
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	179.952	179.952
Egenkapital, ultimo	80.000	1.702.971	1.782.971

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	50.400	40.359
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	50.400	40.359

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Låneomkostninger	0	0
Øvrige renter og gebyr	38	346
Renter gældsbreve	29.040	24.850
Renter pengeinstitut	1	122
Renter DLR	15.741	16.717
	44.820	42.035

3. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	22.484	0
Regulering af udskudt skat	25.036	14.366
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	30.558
	47.520	44.924

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	3.687.964	3.687.964
Tilgang	0	0
Afgang	-229.705	0
Kostpris ultimo	3.458.259	3.687.964
Opskrivninger primo	1.612.036	1.612.036
Årets opskrivning	54.705	0
Opskrivninger ultimo	1.666.741	1.612.036
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.125.000	5.300.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.490.183	56.000	1.207.482
Gældsbreve	1.670.000	79.000	1.275.000
	3.160.183	135.000	2.482.482

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 2019 udgør 5.125 t.kr.