

Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 25898842

Årsrapport for 2018/19

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-11-2019

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2018 - 30-06-2019 for Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22-11-2019

Direktion

Peter Mikkelsen
Direktør

Peter Foged
Direktør

Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	25898842
Stiftelsesdato	15-02-2001
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 73.237 (kr. +154.274 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Lejeindtægter m.v.		396.824	394.749
Andre eksterne omkostninger		-242.085	-132.702
Bruttoresultat		154.739	262.047
Finansielle omkostninger	1	-60.846	-64.260
Resultat før skat		93.893	197.787
Skat af årets resultat	2	-20.656	-43.513
Årets resultat		73.237	154.274
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	300.000
Overført resultat		73.237	-145.726
Resultatdisponering		73.237	154.274

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	6.990.195	6.990.195
Materielle anlægsaktiver		<u>6.990.195</u>	<u>6.990.195</u>
Anlægsaktiver		<u>6.990.195</u>	<u>6.990.195</u>
Likvide beholdninger		<u>198.250</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>198.250</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>7.188.445</u>	<u>6.990.195</u>

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		109.793	36.556
Udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Egenkapital	4	1.309.793	1.536.556
Hensættelser til udskudt skat		561.000	561.000
Hensatte forpligtelser		561.000	561.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.650.296	1.872.430
Anden gæld		69.913	69.872
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.720.209	1.942.302
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		160.000	186.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		427.614	2.755.389
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.829	8.348
Kortfristede gældsforpligtelser		597.443	2.950.337
Gældsforpligtelser		5.317.652	4.892.639
Passiver		7.188.445	6.990.195
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	20.292	25.356
Andre finansielle omkostninger	40.554	38.904
	60.846	64.260

2. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
Årets sambeskatningsbidrag	20.656	43.513
	20.656	43.513

3. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	4.440.195	4.440.195
Kostpris ultimo	4.440.195	4.440.195
Dagsværdireguleringer primo	2.550.000	2.550.000
Dagsværdireguleringer ultimo	2.550.000	2.550.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.990.195	6.990.195

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,75% pr. 30.6.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr.

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.200.000	36.556	300.000	1.536.556
Udbetalt udbytte fra sidste år			-300.000	-300.000
Forslag til årets resultatdisponering		73.237	0	73.237
Egenkapital ultimo	1.200.000	109.793	0	1.309.793

Virksomhedskapitalen består af 12.000 anparter a kr. 100,00

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.650.296	160.000	3.995.296
Anden gæld	69.913		69.913
	4.720.209	160.000	4.065.209

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i 3 ejerlejligheder beliggende Klostergårdsvej i Værløse og 1 ejerlejlighed beliggende Løvspringsvej i Charlottenlund.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

7. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund