



Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS

Skovmøllevej 75

8330 Beder

CVR-nr. 26080665

Årsrapport 2018/19

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. november 2019



Lars Bjerrehave
Dirigent

Revisionsfirmaet

JOHN SCHANTZ

Registreret Revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86 92 75 66 · E-mail: revisor@john-schantz.dk · CVR nr. 28312393



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet af 30.05.01 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.


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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 28. november 2019

Direktion



Lars Bjerregaard
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Solbjerg, den 28. november 2019

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393



John Schantz
Registreret revisor
mne1236



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS Skovmøllevej 75 8330 Beder
CVR-nr.	26080665
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Lars Bjerrehave, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
Telefax	86928422
E-mail	revisor@john-schantz.dk
Hjemmeside	John-Schantz.dk
CVR-nr.	28312393
Pengeinstitut	Danske Bank Erhverv Direkte Holmens Kanal 2-12 1092 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen, som er vurderet svarende til skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget ud fra et generelt afkastkrav på ejendommen på 3,75% på baggrund af den beregnede markedsbestemte nettolejeindtægt. Da ejendomsmarkedet er påvirket af usikkerheder omkring udbud og efterspørgsel og heraf prisstigninger er førømtalte faktor behæftet med usikkerheder.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning med fradrag for investeringsejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, opkrævede koldtvandsforbrug og trappebelysning. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægterne vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholde omkostninger vedrørende driften af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og ander omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendommene. Investeringsejendomme består af en ejendom med et baghus beliggende i Aarhus Centrum, som blev anskaffet i 2001. Det hele er fuld udlejet. Dagsværdien er opgjort som et afkastbaseret cashflowmodel. Afkastet er fastsat ud fra Colliers afkastsatser for Aarhus og afkastsatsen udgør 3,75 %. Afkastet omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Årlig leje pr. kvadratmeter udgør gennemsnitlig kr. 989. Dagsværdien pr. kvadratmeter udgør kr. 16.216. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 som aktuel skat.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkredit og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste/-tab		194.372	191.340
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.200.000	0
Driftsresultat		1.394.372	191.340
Andre finansielle indtægter		154.485	60.555
Finansielle omkostninger		-197.090	-123.580
Resultat før skat		1.351.767	128.315
Skat af årets resultat		-297.209	-28.534
Årets resultat		1.054.558	99.781
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.054.558	99.781
Resultatdisponering		1.054.558	99.781



Balance 30. juni 2019

	Note	30/6 2019	30/6 2017
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.000.000	4.800.000
Materielle anlægsaktiver		6.000.000	4.800.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.000	17.000
Finansielle anlægsaktiver		84.000	67.000
Anlægsaktiver		6.084.000	4.867.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.553.208	2.475.167
Tilgodehavende selskabsskat		4.213	0
Andre tilgodehavender		500	24.469
Tilgodehavender		3.557.921	2.499.636
Likvide beholdninger		4.207	0
Omsætningsaktiver		3.562.128	2.499.636
Aktiver		9.646.128	7.366.636



Balance 30. juni 2019

	Note	30/6 2019	30/6 2017
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.776.181	1.721.623
Egenkapital		2.901.181	1.846.623
Hensættelser til udskudt skat		966.900	702.900
Hensatte forpligtelser		966.900	702.900
Gæld til kreditinstitutter		1.720.589	1.816.538
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.780.549	2.742.263
Deposita		67.200	67.200
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.568.338	4.626.001
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		97.000	96.600
Gæld til banker		0	8.395
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.500	3.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.854	35.140
Selskabsskat		57.736	26.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		28.619	21.163
Kortfristede gældsforpligtelser		209.709	191.112
Gældsforpligtelser		5.778.047	4.817.113
Passiver		9.646.128	7.366.636
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til kreditinstitutter	1.720.589	97.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.780.549	0
	5.501.138	97.000
		Forfald efter 5 år
		1.310.000
		0
		1.310.000

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er sket til en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen, som er vurderet svarende til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget ud fra et generelt afkastkrav på ejendommen op 3,75 % på baggrund af den beregnede markedsbestemt nettolejeindtægt. Da ejendomsmarkedet er påvirket af usikkerheder omkring udbud og efterspørgsel og heraf prisstigninger er fremtalte faktorer behæftet med usikkerheder.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.831, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 6.000.