



Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS

Skovmøllevej 75

8330 Beder

CVR-nr. 26080665

Årsrapport 2016/17

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. december 2017



Lars Bjerrehave
Direkt

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Beder, den 15. december 2017

Direktion

Lars Bjerrehave
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 2016 - 30. juni 2017 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 15. december 2017

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393


John Schantz
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS Skovmøllevej 75 8330 Beder
CVR-nr.	26080665
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Lars Bjerrehave, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg 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 investeringsejendommene er sket til en individuelt 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 4,25% på baggrund af den beregnede markedsbestemt nettolejeindtægt. Da ejendomsmarkedet er påvirket af usikkerheder omkring udbud og efterspørgsel og heraf prisstigninger er førømtalte faktorer behæftet med usikkerheder.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

Anvendte regnskabspraksis er derfor ændret på følgende områder:

- Måling af gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er rettet til. Resultatopgørelsen er formindsket med kr. 2.655, gælden er formindsket med kr. 62.858 og egenkapitalen er forbedret med kr. 65.513

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 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

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger for investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, opkrævede koltvandsforbrug og trappebelysning indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægter vedrørende



Anvendt regnskabspraksis

varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende driften af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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 erhvervelsestidspunktet 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 en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en 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 vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Investeringsejendommene består af en ejendom med et baghus beliggende i Aarhus Centrum, som blev anskaffet i 2001. Det hele er fuldt ud udlejet. Dagsværdien er opgjort som et afkastbaseret cashflowmodel. Afkastet er fastsat ud fra Colliers afkastsatser for Aarhus City og afkastsatsen udgør 4,25%. Afkast 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. 926. Dagsværdien pr. kvadratmeter er kr. 16.216. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år 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.

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 betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab		164.794	178.689
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		66.250	100.000
Driftsresultat		231.044	278.689
Andre finansielle indtægter		2.437	0
Finansielle omkostninger		-78.899	-79.475
Resultat før skat		154.582	199.214
Skat af årets resultat		-36.042	-45.814
Årets resultat		118.540	153.400
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		118.540	153.400
Resultatdisponering		118.540	153.400



Balance 30. juni 2017

	Note	30/6 2017	30/6 2016
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.800.000	4.700.000
Materielle anlægsaktiver		4.800.000	4.700.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.000	0
Finansielle anlægsaktiver		17.000	0
Anlægsaktiver		4.817.000	4.700.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		452.295	0
Andre tilgodehavender		27.251	0
Tilgodehavender		479.546	0
Likvide beholdninger		12.502	31.364
Omsætningsaktiver		492.048	31.364
Aktiver		5.309.048	4.731.364



Balance 30. juni 2017

	Note	30/6 2017	30/6 2016
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.621.842	1.503.302
Egenkapital		1.746.842	1.628.302
Hensættelser til udskudt skat		702.680	688.000
Hensatte forpligtelser		702.680	688.000
Gæld til kreditinstitutter		1.911.930	2.007.070
Selskabsskat		0	18.814
Deposita		66.150	62.400
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.978.080	2.088.284
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		95.300	92.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.500	8.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.415	27.595
Selskabsskat		38.176	3.184
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.070	7.132
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		720.985	188.267
Kortfristede gældsforpligtelser		881.446	326.778
Gældsforpligtelser		2.859.526	2.415.062
Passiver		5.309.048	4.731.364
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



Noter

	2016/17	2015/16
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	
2. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til kreditinstitutter	1.911.930	95.300
Anden gæld	66.150	0
	1.978.080	1.544.000

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 skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget ud fra et generelt afkastkrav på ejendommen på 4,25% 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. 2.023, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 4.800.