



Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS

Skovmøllevej 75

8330 Beder

CVR-nr. 26080665

Årsrapport 2017/18

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. november 2018



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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 2018

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Bjerrehave', written over a horizontal line.

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018

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 2017 - 30. juni 2018 |
| 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 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 4,00% 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

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS for 2017/18 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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag for investeringsejendommens driftomkostninger 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme. Investeringsejendommene består af en ejendom med et baghus beliggende i Aarhus Centrum, som blev anskaffet i 2001. Det hekle 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%. 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. 951. Dagsværdi 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 nettorealisationsværdien, 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.



Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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 | 2017/18 | 2016/17 |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 191.340 | 164.794 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 66.250 |
| Driftsresultat | | 191.340 | 231.044 |
| Andre finansielle indtægter | | 60.555 | 2.437 |
| Finansielle omkostninger | | -123.580 | -78.899 |
| Resultat før skat | | 128.315 | 154.582 |
| Skat af årets resultat | | -28.534 | -36.042 |
| Årets resultat | | 99.781 | 118.540 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 99.781 | 118.540 |
| Resultatdisponering | | 99.781 | 118.540 |



Balance 30. juni 2017

| | Note | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 4.800.000 | 4.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.800.000 | 4.800.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 50.000 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 17.000 | 17.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 67.000 | 17.000 |
| Anlægsaktiver | | 4.867.000 | 4.817.000 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 2.475.167 | 452.295 |
| Andre tilgodehavender | | 23.531 | 27.251 |
| Tilgodehavender | | 2.498.698 | 479.546 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 12.502 |
| Omsætningsaktiver | | 2.498.698 | 492.048 |
| Aktiver | | 7.365.698 | 5.309.048 |



Balance 30. juni 2017

| | Note | 30/6 2017 | 30/6 2016 |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.721.623 | 1.621.842 |
| Egenkapital | | 1.846.623 | 1.746.842 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 702.900 | 702.680 |
| Hensatte forpligtelser | | 702.900 | 702.680 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 1.816.538 | 1.911.930 |
| Deposita | | 67.200 | 66.150 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.883.738 | 1.978.080 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 96.600 | 95.300 |
| Gæld til banker | | 8.395 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 3.500 | 3.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.140 | 21.415 |
| Selskabsskat | | 26.314 | 38.176 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 20.225 | 2.070 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.742.263 | 720.985 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.932.437 | 881.446 |
| Gældsforpligtelser | | 4.816.175 | 2.859.526 |
| Passiver | | 7.365.698 | 5.309.048 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |



Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.816.538 | 96.600 |
| Anden gæld | 67.200 | 1.437.000 |
| | <u>1.883.738</u> | <u>1.437.000</u> |

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene 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 4,00% på baggrund af den beregnede markedsbestemte nettolejeindtægt. Da ejendomsmarkedet er påvirket af usikkerheder omkring udbud og efterspørgsel og heraf prisstigninger er føromtalte faktor 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. 1.913, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 4.800.