



## Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS

Skovmøllevvej 75

8330 Beder

CVR-nr. 26080665

## Årsrapport 2019/20

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 4. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 4. december 2020

**Revisionsfirmaet John Schantz**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

  
John Schantz  
Registreret revisor  
mne1236



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS Skovmøllevej 75 8330 Beder
CVR-nr.	26080665
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Lars Bjerrehave, Direktør
<b>Revisor</b>	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
<b>Pengeinstitut</b>	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

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.kr. 6.000.

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 føromtalte faktor behæftet med usikkerheder.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret konstateret COVID-19, som påvirker den økonomiske situation i hele verden. Selskabet driver udlejningsejendomme og ejer andele i restaurationsvirksomhed. Selskabet har ikke givet lejere særlige kreditter, som kunne forringe selskabets likviditet i perioden. Restaurationsvirksomheden, som der ejes anparten i har trods nedlukninger formået at øge omsætningen og samlet set oplevet en fremgang i aktiviteten.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30.05.01 ApS for 2019/20 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 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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 til råvarer og hjælpematerialer

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 poster omfatter 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.





## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Resultatopgørelse

	Note	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>213.149</b>	<b>194.372</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.399	1.200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>208.750</b>	<b>1.394.372</b>
Andre finansielle indtægter		179.449	153.466
Finansielle omkostninger		-213.930	-196.071
<b>Resultat før skat</b>		<b>174.269</b>	<b>1.351.767</b>
Skat af årets resultat		-38.558	-297.209
<b>Årets resultat</b>		<b>135.711</b>	<b>1.054.558</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		135.711	1.054.558
<b>Resultatdisponering</b>		<b>135.711</b>	<b>1.054.558</b>



## Balance 30. juni 2019

	Note	30/6 2019	30/6 2017
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	6.000.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.000	34.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>84.000</b>	<b>84.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.084.000</b>	<b>6.084.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.682.657	3.553.208
Tilgodehavende selskabsskat		6.849	4.213
Andre tilgodehavender		500	500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.692.006</b>	<b>3.557.921</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.800</b>	<b>4.207</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.744.806</b>	<b>3.562.128</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.828.806</b>	<b>9.646.128</b>



## Balance 30. juni 2019

	Note	30/6 2019	30/6 2017
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.911.892	2.776.181
<b>Egenkapital</b>		<b>3.036.892</b>	<b>2.901.181</b>
Hensættelser til udskudt skat		966.250	966.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>966.250</b>	<b>966.900</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.636.339	1.720.589
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.885.882	3.780.549
Deposita		69.150	67.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.591.371</b>	<b>5.568.338</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		84.000	97.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.500	3.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.375	22.854
Selskabsskat		65.266	57.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.152	28.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>234.293</b>	<b>209.709</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.825.664</b>	<b>5.778.047</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.828.806</b>	<b>9.646.128</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Noter

2019/20

2018/19

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

### 2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I

diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 225.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Aarhus anvendes et afkastniveau på 3,75 %.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budget for det kommende regnskabsår og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal fra lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.636.339	84.000	1.300.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.885.882	0	0
	<b>5.522.221</b>	<b>84.000</b>	<b>1.300.000</b>

### 4. 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 nettoglejeindtægt. Da ejendomsmarkedet er påvirket af usikkerheder omkring udbud og efterspørgsel og heraf prisstigninger er føromtalte faktorer behæftet med usikkerheder.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.



## Noter

2019/20

2018/19

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.733, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 6.000.