

Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS
Mjølnersvej 18
8230 Åbyhøj

CVR-nr. 27 25 57 95

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18/5 2018

Dirigent
Jan Holmstrøm-Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 18. maj 2018

Direktion:

Jan Holmstrøm-Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 vedrørende 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 FSR – danske revisors 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 opstillingen 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.

Aarhus, den 18. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS Mjølnersvej 18 8230 Åbyhøj CVR nr.: 27 25 57 95 Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	Jan Holmstrøm-Hansen
Moderselskab:	Råhus Holding ApS
Tilknyttede virksomheder:	Råhus Byg ApS Brobjerg Parkvej ApS RHB 1 ApS Solbjerg Invest Danmark ApS
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt til videresalg omfatter ejendommen beliggende Bovvej 33A, 1. 6330 Padborg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		197.783	157.306
Afskrivninger		0	1.000.000
Resultat af primær drift		197.783	-842.694
Finansielle indtægter	1	0	2
Finansielle omkostninger	2	132.098	95.193
Resultat før skat		65.685	-937.885
Skat af årets resultat	3	14.432	10.824
Årets resultat		51.253	-948.709
Resultatdisponering			
Årets resultat		51.253	-948.709
Overført fra tidligere år		-2.095.196	-1.146.487
Til disposition		-2.043.943	-2.095.196
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-2.043.943	-2.095.196
I alt		-2.043.943	-2.095.196

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Varer under fremstilling		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Varebeholdninger i alt		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.572	9.454
Andre tilgodehavender		<u>76.145</u>	<u>2.721</u>
Tilgodehavender i alt		<u>83.717</u>	<u>12.175</u>
Likvide beholdninger		<u>6.218</u>	<u>26.091</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>6.218</u>	<u>26.091</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.289.935</u>	<u>3.238.265</u>
Aktiver i alt		<u>3.289.935</u>	<u>3.238.265</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud	4	-2.043.943	-2.095.196
Egenkapital i alt		-1.918.943	-1.970.196
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.863.345	2.920.005
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.863.345	2.920.005
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		55.769	53.523
Kreditinstitutter		660.500	732.500
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		80.263	89.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.258.817	94.000
Gæld til associerede virksomheder		0	105.141
Selskabsskat		14.656	10.824
Anden gæld		258.029	1.178.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.345.533	2.288.457
Gældsforpligtelser i alt		5.208.878	5.208.461
Passiver i alt		3.289.935	3.238.265
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2017	2016	
	Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>2</u>	
	Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>2</u>	
2	Finansielle omkostninger	2017	2016	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	334	0	
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>131.764</u>	<u>95.193</u>	
	Finansielle omkostninger i alt	<u>132.098</u>	<u>95.193</u>	
3	Skat af årets resultat	2017	2016	
	Årets aktuelle skat	<u>14.432</u>	<u>10.824</u>	
	Skat af årets resultat i alt	<u>14.432</u>	<u>10.824</u>	
4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	125.000	-2.095.196	-1.970.196
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>51.253</u>	<u>51.253</u>
	Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>-2.043.943</u>	<u>-1.918.943</u>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2017	2016	
	Realkreditinstitutter	2.919.114	2.973.528	
	Overført til kortfristet gæld	<u>-55.769</u>	<u>-53.523</u>	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>2.863.345</u>	<u>2.920.005</u>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.639.577 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der taget pant i ejendommen beliggenhed Bovvej 33A, 6330 Padborg
Pantet udgør kr. 3.025.000
.

8 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Råhus Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Holmstrøm-Hansen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-810712549309
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2018 kl.: 21:03:40
Underskrevet med NemID

Morten Ballum Lind Birkebæk

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-438039524598
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2018 kl.: 21:29:45
Underskrevet med NemID

Jan Holmstrøm-Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-810712549309
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2018 kl.: 21:47:34
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6800adfcwWJy10922081

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.