

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

Kirkevej 7
4872 Idestrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/03/2019

John Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST
Kirkevej 7
4872 Idestrup

Telefonnummer: 61632878
e-mailadresse: jora@webspeed.dk

CVR-nr: 27351220
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Nykredit Bank

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Ærø Ejendomsinvest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Der kan ikke berettes om nogle usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Revisionspligten

Selskabet har valgt at fravælge revisionspligten.

Frederiksberg, den 07/03/2019

Direktion

Allan Pram Nielsen
Direktør

John Rasmussen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af års-rapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ærø Ejendomsinvest er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Der indgår som følge af selskabsformen ikke aktuel eller udskudt skat i regnskabet.

Balance

Investerings ejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 værdiansættes investeringsejendommen til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Komplementaren vurderer årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres efter fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser måles i henhold til årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		442.077	474.244
Produktionsomkostninger		-188.715	-226.342
Bruttoresultat		253.362	247.902
Administrationsomkostninger		-47.556	-16.408
Resultat af ordinær primær drift		205.806	231.494
Øvrige finansielle omkostninger		-121.364	-139.628
Ordinært resultat før skat		84.442	91.866
Årets resultat		84.442	91.866
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		84.442	91.866
I alt		84.442	91.866

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.136.732	5.136.732
Materielle anlægsaktiver i alt		5.136.732	5.136.732
Anlægsaktiver i alt		5.136.732	5.136.732
Likvide beholdninger		29.326	15.684
Omsætningsaktiver i alt		29.326	15.684
Aktiver i alt		5.166.058	5.152.416

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		10.000	10.000
Andre reserver		1.501.949	1.101.760
Overført resultat		84.442	91.866
Egenkapital i alt		1.596.391	1.203.626
Gæld til realkreditinstitutter		2.599.245	2.766.543
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.599.245	2.766.543
Gæld til banker		703.391	929.216
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		167.106	166.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1	99.925	86.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		970.422	1.182.247
Gældsforpligtelser i alt		3.569.667	3.948.790
Passiver i alt		5.166.058	5.152.416

Noter

1. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Depositum