

E73 Ejendomme ApS

Nyager 13
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2019

Erik Schmidt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden E73 Ejendomme ApS
Nyager 13
7000 Fredericia

Telefonnummer: 93940049

CVR-nr: 27359663

Regnskabsår: 01/01/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 30. juni 2019 for E73 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Fredericia, den 30/11/2019

Direktion

Erik Magnus Brockdorff Schmidt

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi. Ved beregningen er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav

på ca. 19%. Den beregnede dagsværdi påvirkes, såfremt der sker ændringer i de anvendte afkastkrav. Der henvises til regnskabsnote for en nærmere følsomhedsberegning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for den aflagte regnskabsperiode udgør kr. 1.594.668 og er som forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet flere investeringsejendomme og dermed øget likviditetsgraden.

Bortset herfra er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E73 Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed

Regnskabspraksis er på en række punkter ændret i forhold til sidste år. Dette har ikke påvirket sammenligningstallene.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabs-mæssige 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indeholder unoterede pantebreve og måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter E73 EjendommeApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-89.301	0
Resultat af ordinær primær drift		-89.301	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.591.821	0
Andre finansielle indtægter		449.638	0
Øvrige finansielle omkostninger		-49.182	0
Ordinært resultat før skat		1.902.976	0
Skat af årets resultat		-308.308	0
Årets resultat		1.594.668	0
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	0
Overført resultat		994.668	0
I alt		1.594.668	0

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		6.999.613	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	6.999.613	0
Anlægsaktiver i alt		6.999.613	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.649	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.071	0
Andre tilgodehavender		54.451	0
Tilgodehavender i alt		96.171	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		60.747	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		60.747	0
Likvide beholdninger		92.017	0
Omsætningsaktiver i alt		248.935	0
Aktiver i alt		7.248.548	0

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		730.916	-263.752
Forslag til udbytte		600.000	0
Egenkapital i alt		1.455.916	-138.752
Hensættelse til udskudt skat		308.308	0
Hensatte forpligtelser i alt		308.308	0
Kreditinstitutter i øvrigt		4.915.765	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.915.765	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		324.677	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.350	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.816	138.752
Deposita		108.716	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		568.559	138.752
Gældsforpligtelser i alt		5.484.324	138.752
Passiver i alt		7.248.548	0

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	-263.752	0	-138.752
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	994.668	600.000	1.594.668
Egenkapital, ultimo	125.000	730.916	600.000	1.455.916

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2018	0
Årets tilgang	5.407.792
Kostpris 30. juni 2019	5.407.792
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	1.591.821
Værdireguleringer 30. juni 2019	1.591.821
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	6.999.613

Selskabets investeringsejendomme består af 12 boligejendomme på i alt 2.174 m² og 3 blandede bolig- og erhvervsejendomme på i alt 1.099 m², alle beliggende i Jylland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmetoden målt på afkast.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 19,4% og den gennemsnitlige m²-pris udgør kr. 2.138.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på kr. 2.779.613, svarende til ca. 42% af den samlede dagsværdi.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene for ejendommen, idet der kan være begrænset omsættelighed af selskabets ejendomme samt være svært at finde oplysninger om markedsleje og markedspriser.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 345.696.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pantebrevsgæld	5.240.442	324.677	4.915.765	3.655.679
	5.240.442	324.677	4.915.765	3.655.679

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for panthavere og tilknyttede virksomheders långivere:
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 6.999.613

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet drives af en ulønnet direktør