

# EJENDOMSSELSKABET SKEJBYVEJ 503 ApS

Grenåvej 738 C

8541 Skødstrup

CVR-nr. 29409234

## Årsrapport 2018/19

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. august 2019

---

Flemming Friis  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for EJENDOMSELSKABET SKEJBYVEJ 503 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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.

Skødstrup, den 2. august 2019

### Direktion

Flemming Friis  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET SKEJBYVEJ 503 ApS Grenåvej 738 C 8541 Skødstrup
CVR-nr.	29409234
Stiftelsesdato	9. marts 2006
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Direktion</b>	Flemming Friis , Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom til boligudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 udviser et resultat på kr. -424.612, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en balancesum på kr. 3.872.812, og en egenkapital på kr. 2.501.835.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET SKEJBYVEJ 503 ApS for 2018/19 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne omsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnet som omsætning efter faktureringsprincippet.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter til drift af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

#### 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 kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## 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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-9.515</b>	<b>15.439</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.336	-5.336
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14.851</b>	<b>10.103</b>
Andre finansielle indtægter		15.871	78.560
Finansielle omkostninger		-374.716	-336.519
<b>Resultat før skat</b>		<b>-373.696</b>	<b>-247.856</b>
Skat af årets resultat	1	-50.916	56.200
<b>Årets resultat</b>		<b>-424.612</b>	<b>-191.656</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	0
Overført resultat		-674.612	-191.656
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-424.612</b>	<b>-191.656</b>

## Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.281.729	1.287.065
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.281.729</b>	<b>1.287.065</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.374.308	2.734.701
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.374.308</b>	<b>2.734.701</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.656.037</b>	<b>4.021.766</b>
Udskudte skatteaktiver		0	50.916
Tilgodehavende selskabsskat		17.013	17.013
Andre tilgodehavender		0	2.916
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.013</b>	<b>70.845</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>199.762</b>	<b>163.403</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.775</b>	<b>234.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.872.812</b>	<b>4.256.014</b>

## Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.126.835	2.926.447
Udbytte for regnskabsåret		125.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		125.000	0
<b>Egenkapital</b>	2	<b>2.501.835</b>	<b>3.051.447</b>
Gæld til banker		1.312.583	1.142.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.500	19.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.094	27.094
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.425	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.370.977</b>	<b>1.204.567</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.370.977</b>	<b>1.204.567</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.872.812</b>	<b>4.256.014</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	50.916	-56.200
	<b>50.916</b>	<b>-56.200</b>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	Ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	2.926.447	0	0	3.051.447
Udbetalt udbytte i året	0	-125.000	0	0	-125.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	-674.612	125.000	125.000	-424.612
	<b>125.000</b>	<b>2.126.835</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>2.501.835</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for FLEMMING FRIIS HOLDING ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 1.313 t.kr. har selskabet stillet sikkerhed i depot af værdipapirer hvis bogførte værdi pr. 30. april 2019 udgør 2.374 t.kr.