

C. Naomi Ejendomme ApS

Søndergade 18 st
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

Kenneth Falbe Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

C. Naomi Ejendomme ApS
Søndergade 18 st
6000 Kolding

e-mailadresse: kenned_@hotmail.com

CVR-nr: 29606366

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for C. Naomi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 31/08/2020

Direktion

Kenneth Falbe Andersen
Direktør

Ledelsesberetning

Generelt:

Selskabet har til formål at drive udlejning af ejendomme for privat og erhverv. Herunder handel med ejendomme.

Økonomisk udvikling:

Årets udvikling anses som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

Forventet udvikling:

Der forventes en positiv udvikling i det nye år.

Ejerforhold:

C. Naomi Holding ApS ejer samtlige kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Vi har aflagt årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og 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 nominel beløb.

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

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er funktionsopdelt.

Nettoomsætning:

Indtægterne fra salg af ydelser medtages i det år hvor levering har fundet sted, normalt fakturadato.

Af konkurrencemæssige hensyn oplyses nettoomsætningen ikke.

Periodisering af indtægter og omkostninger:

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat:

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen. Samtidigt hermed udgifts- eller indtægtsføres årets forskydninger i hensættelse til udskudt skat.

Balancen:

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultaatoptørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort v.h.a. en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender:

Vi optager tilgodehavender til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Hensættelser:

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gæld:

Gæld til pengeinstitutter og andre kreditinstitutter er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		576.178	304.479
Distributionsomkostninger		-13.940	0
Administrationsomkostninger		-75.215	-12.862
Resultat af ordinær primær drift		487.023	291.617
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		884.015	0
Øvrige finansielle omkostninger		-233.268	-86.752
Ordinært resultat før skat		1.137.770	204.865
Skat af årets resultat		-55.825	-45.070
Årets resultat		1.081.945	159.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.081.945	159.795
I alt		1.081.945	159.795

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		14.116.165	9.615.899
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.116.165	9.615.899
Anlægsaktiver i alt		14.116.165	9.615.899
Udskudte skatteaktiver		236.520	236.520
Tilgodehavender i alt		236.520	838.520
Likvide beholdninger		0	58.716
Omsætningsaktiver i alt		236.520	897.236
Aktiver i alt		14.352.685	10.513.135

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1.025.000	1.025.000
Overkurs ved emission		492.991	492.991
Overført resultat		139.386	-942.558
Egenkapital i alt		1.657.377	575.433
Gæld til realkreditinstitutter		10.040.539	6.946.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.040.539	6.946.585
Gæld til realkreditinstitutter		358.000	260.818
Gæld til banker		118.465	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	45.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.613.169	1.763.165
Skyldig selskabsskat		100.895	45.070
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		270.890	105.711
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		170.850	214.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.654.769	2.991.117
Gældsforpligtelser i alt		12.695.308	9.937.702
Passiver i alt		14.352.685	10.513.135

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.958.150
Tilgang	4.274.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	13.232.150
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	884.015
Opskrivninger ultimo	884.015
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.116.165

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i investeringsejendomme for mellemværende med realkreditinstitut

Garantiforpligtelser

Selskabet har ingen garantiforpligtelser.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0