

## **Ejendomsselskabet St. Darum ApS**

(CVR-nr. 30723422)

Vesterbyvej 7, St. Darum, Bramming

## **Årsrapport for 2019**

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. april 2020

---

Dirigent: Sven Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet St. Darum ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 27. april 2020

**Direktion**

Sven Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet St. Darum ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Darum ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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, 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Bramming, den 27. april 2020

**DANREVI, BRAMMING**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24257614

Per Nielsen  
Registreret revisor  
mne1082

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet St. Darum ApS  
Vesterbyvej 7, St. Darum  
6740 Bramming

Telefon: 23 45 07 33  
E-mail: sven@helheden.dk  
CVR-nr.: 30 72 34 22  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Sven Thomsen

**Revisor**

DANREVI, BRAMMING  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Jernbanegade 4  
6740 Bramming

**Ejerforhold**

Sven Thomsen, Vesterbyvej 7, St. Darum, 6740 Bramming

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på kr. 14.760.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.407.871 og en egenkapital på kr. 2.018.350, hvilket svarer til en soliditet på 59%.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at virksomhedens aktiviteter kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet forventer at fastholde den positive udvikling med stigende indtjening.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Darum ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens driftsomkostninger, salg, transportomkostninger og administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes depositum for udlejningsejendom.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2019 TIL 31. DECEMBER 2019

	2019	2018 (t.kr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>210.688</b>	<b>163</b>
1 Personalemkostninger .....	-45.749	-72
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-122.082	-134
Andre driftsomkostninger .....	0	-21
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>42.857</b>	<b>-64</b>
Andre finansielle indtægter .....	16	0
Andre finansielle omkostninger .....	-20.435	-36
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>22.438</b>	<b>-100</b>
2 Skat af årets resultat .....	-37.198	34
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-14.760</b>	<b>-66</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-14.760	-66
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-14.760</b>	<b>-66</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## AKTIVER

	2019	2018 (t.kr.)
3 Grunde og bygninger.....	3.369.208	3.458
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	14.563	49
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.383.771</b>	<b>3.507</b>
Udskudt skatteaktiv.....	0	4
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.383.771</b>	<b>3.511</b>
Selskabsskat .....	24.100	18
Andre tilgodehavender.....	0	4
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>24.100</b>	<b>26</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>82</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>24.100</b>	<b>108</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.407.871</b>	<b>3.619</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

	2019	2018 (t.kr.)
Virksomhedskapital .....	200.000	200
Overført resultat .....	1.818.350	1.833
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.018.350</b>	<b>2.033</b>
Prioritetsgæld .....	1.253.386	1.336
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.253.386</b>	<b>1.336</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	84.000	84
Kreditinstitutter .....	4.805	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	0
Anden gæld .....	29.555	79
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.775	83
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>136.135</b>	<b>250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.389.521</b>	<b>1.586</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.407.871</b>	<b>3.619</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019	2018 (t.kr.)
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	45.215	65
Pensioner .....	0	4
Andre omkostninger til social sikring .....	534	3
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>45.749</b>	<b>72</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	31.900	0
Regulering af udskudt skat .....	4.000	-34
Regulering af tidligere års skat .....	1.298	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>37.198</b>	<b>-34</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	3.599.895	101.883
Kostpris 31. december 2019	3.599.895	101.883
Af-/nedskrivninger, primo .....	-142.566	-53.359
Årets af-/nedskrivninger .....	-88.121	-33.961
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-230.687	-87.320
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.369.208</b>	<b>14.563</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat .....	1.833.110	-14.760	1.818.350
	<u>2.033.110</u>	<u>-14.760</u>	<u>2.018.350</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

200 aktier á nom .....	1.000
	<u>1.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.420.004	1.337.386	84.000	919.736
	<u>1.420.004</u>	<u>1.337.386</u>	<u>84.000</u>	<u>919.736</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke ydet kautions- eller garantiforpligtelser.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pant i ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 1.620 og den regnskabsmæssige værdi udgør på balancedagen t.kr. 3.369.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, nominel t.kr. 800, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. Mellemværende med kreditinstitut udgør på balancedagen t.kr. 5.