

ERRE IMMO ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

02/04/2019

Søren Aarup Iversen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ERRE IMMO ApS
Solbakken 33
8450 Hammel

e-mailadresse: e.munk@munk-invest.de

CVR-nr: 30730518

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Hamburger Sparkasse
Adolphsplatz
20454 Hamburg
DE Tyskland

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 til 31. december 2018 for Erre Immo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Selskabet opfylder fortsat reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02/04/2019

Direktion

Erik Hebsgaard Munk

Ledelsesberetning

Væsentligst aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er forløbet tilfredsstillende igennem regnskabsperioden. Den primære indtjening har været på et lavere niveau end i 2017 som følge af højere driftsudgifter, herunder renovering af en lejlighed.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 21, hvilket er uændret i forhold til de seneste år. Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på ca. 4% p.a. Grundet stigende lejeindtægter medfører dette en positiv værdiregulering af ejendommen med Euro 150.000.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden, bortset fra en tomgangsperiode i forbindelse med renovering og genudlejning af lejemål.

Selskabet har refinansieret ejendommen i året, således lån fra ejerkredsen er indfriet. Desuden er der foretaget ekstraordinær udlodning af udbytte. Selskabets er finansieret med lån med fast rente. Ca. 60% af prioritetsgælden har en fastrenteperiode på 4 år og de resterende ca. 40% har en 10-årig fast rente.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Forventninger til 2019

Der forventes i det kommende regnskabsår et resultat på et tilsvarende niveau før værdiregulering.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter et sammendrag af indtægter, ejendommens driftsudgifter, andre eksterneomkostninger mm.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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 og transaktioner i fremmed valuta 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi opgjort efter afkastbaseret model. Ved vurderingen er der taget udgangspunkt i et afkast på 4,0% af gældfri ejendom.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret fra 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. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Selskabet har pt. ikke skattepligtig aktivitet i Danmark.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede

gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Nettoomsætning		126.867	120.748
Ejendomsomkostninger		-31.360	-21.271
Administrationsomkostninger		-10.111	-8.201
Bruttoresultat		85.396	91.276
Resultat af ordinær primær drift		85.396	91.276
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-35.840	-36.495
Ordinært resultat før skat		199.556	54.781
Skat af årets resultat	2	-31.564	-8.500
Årets resultat		167.992	46.281
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000	0
Overført resultat		127.992	46.281
I alt		167.992	46.281

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme		2.650.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.650.000	2.500.000
Anlægsaktiver i alt		2.650.000	2.500.000
Andre tilgodehavender		2.007	0
Tilgodehavender i alt		2.007	0
Likvide beholdninger		40.356	15.176
Omsætningsaktiver i alt		42.363	15.176
Aktiver i alt		2.692.363	2.515.176

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Registreret kapital mv.		83.893	83.893
Overført resultat		939.778	1.211.786
Forslag til udbytte		40.000	0
Egenkapital i alt		1.063.671	1.295.679
Hensættelse til udskudt skat		251.250	224.500
Hensatte forpligtelser i alt		251.250	224.500
Gæld til realkreditinstitutter		1.343.038	777.986
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.343.038	777.986
Gæld til realkreditinstitutter		29.421	13.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.500	3.847
Skyldig selskabsskat		1.810	3.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.673	196.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		34.404	217.011
Gældsforpligtelser i alt		1.377.442	994.997
Passiver i alt		2.692.363	2.515.176

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	83.893	1.211.786	0	1.295.679
Udbytte	0	-40.000	40.000	0
Årets resultat	0	167.992	0	167.992
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-400.000	0	-400.000
Egenkapital, ultimo	83.893	939.778	40.000	1.063.671

Anpartskapitalen udgør DKK 625.000, som er opdelt i anparter af DKK 250.
Ingen anparter har særlige rettigheder.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I finansieringsomkostninger indgår finansieringsomkostninger til tilknyttede virksomheder med Eur 4.072 (2017 Eur 9.334).

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	EUR.	EUR.
Aktuel skat for året	4.814	3.000
Regulering af udskudt skat	26.750	5.500
	31.564	8.500

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.334.491
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.334.491
Opskrivninger primo	1.165.509
Årets opskrivning	150.000
Opskrivninger ultimo	1.315.509
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.650.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld (Hypotek)	1.372.459	29.421	1.343.038	1.220.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	1.372.459	29.421	1.343.038	1.220.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld (hypoteklån) og pengeinstitut er der udstedt Grundschuld på EUR 1.400.000 med pant i selskabets ejendomme.

Den pantsatte ejendom er bogført til Euro 2.650.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.