

ERRE IMMO ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

13/03/2020

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.dk

CVR-nr: 30730518

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Hamburger Sparkasse
Adolphsplatz
20454 Hamburg
DE Tyskland

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for ERRE IMMO 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.

Aarhus, den 13/03/2020

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 udgifter til gennemgribende reovering af to lejligheder.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 24, hvilket er udtryk for en stigning på 3 faktorer i forhold til de seneste år. Markedspriserne er steget meget over de seneste år. Stigningen er bekræftet af markedsrapporter mm. Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på ca. 3,5% p.a. Kombineret med stigenede normaliserede indtægter medfører dette en positiv værdiregulering af ejendommen med Euro 700.000.

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

Selskabets er finansieret med lån med fast rente. Ca. 55% af perioritetsgælden har en fastrenteperiode på 3 år og de resterende ca. 45% har en 9-årig fast rente.

Periodens resultat anses for meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Forventninger til 2020

Der forventes i det kommende regnskabsår et resultat på et højere 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 acontoskatte.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Nettoomsætning		133.995	126.867
Ejendomsomkostninger		-77.652	-31.360
Administrationsomkostninger		-7.758	-10.111
Bruttoresultat		48.585	85.396
Resultat af ordinær primær drift		48.585	85.396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	150.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-37.553	-35.840
Ordinært resultat før skat		711.032	199.556
Skat af årets resultat	2	-112.497	-31.564
Årets resultat		598.535	167.992
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	40.000
Overført resultat		598.535	127.992
I alt		598.535	167.992

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Investeringsejendomme		3.350.000	2.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.350.000	2.650.000
Anlægsaktiver i alt		3.350.000	2.650.000
Tilgodehavende skat		4.814	0
Andre tilgodehavender		3.871	2.007
Tilgodehavender i alt		8.685	2.007
Likvide beholdninger		14.880	40.356
Omsætningsaktiver i alt		23.565	42.363
Aktiver i alt		3.373.565	2.692.363

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Registreret kapital mv.		83.893	83.893
Overført resultat		1.538.313	939.778
Forslag til udbytte		0	40.000
Egenkapital i alt		1.622.206	1.063.671
Hensættelse til udskudt skat		363.750	251.250
Hensatte forpligtelser i alt		363.750	251.250
Gæld til realkreditinstitutter		1.312.832	1.343.038
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.312.832	1.343.038
Gæld til realkreditinstitutter		30.206	29.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.500	1.500
Skyldig selskabsskat		0	1.810
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.071	1.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		74.777	34.404
Gældsforpligtelser i alt		1.387.609	1.377.442
Passiver i alt		3.373.565	2.692.363

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	83.893	939.778	0	1.023.671
Årets resultat	0	598.535	0	598.535
Egenkapital, ultimo	83.893	1.538.313	0	1.622.206

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 28 (2018 Eur 4.072).

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	EUR.	EUR.
Aktuel skat for året	0	4.814
Regulering af udskudt skat	112.500	26.750
Regulering skat tidligere år	-3	0
	112.497	31.564

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	1.315.509
Årets opskrivning	700.000
Opskrivninger ultimo	2.015.509
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.350.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld (Hypotek)	1.343.038	30.206	1.312.832	1.190.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	1.343.038	30.206	1.312.832	1.190.000

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 3.350.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.