

KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS

Sandvigsvej 9
2670 Greve

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2019

Carsten Leth
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS
 Sandvigsvej 9
 2670 Greve

CVR-nr: 31256593
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af ejendommen Karlslunde Strandvej 84.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for år 2018 udviser et overskud på t.kr. 189 efter renter og skat, hvilket anses som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat for 2019 på niveau med 2018.

Selskabets ejendom omfatter en blandet beboelses- og butiksejendom på Karlslunde Strandvej 84, Karlslunde. Ejendommens afkast udgør 9,3% på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, hvilket anses for tilfredsstillende for en blandet beboelses- og butiksejendom, hvorfor der ikke vurderes at være behov for yderligere nedskrivning af ejendommen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, med mindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændringen i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb – som er udskudt under egenkapitalen – fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb – som er udskudt under egenkapitalen – fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af bolig indregnes i resultatopgørelsen med fakturering som indtægtskriterium.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration m.v..

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Leth Ejendomme ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Afskrivningsgrundlag reduceres med forventet scrapværdi.

Bygninger 25 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 13.500.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatte i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationselskabet. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationselskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		317.572	309.741
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.238	-15.238
Resultat af ordinær primær drift		302.334	294.503
Øvrige finansielle omkostninger		-61.835	-65.592
Ordinært resultat før skat		240.499	228.911
Skat af årets resultat	2	-51.693	-51.593
Årets resultat		188.806	177.318
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		188.806	177.318
I alt		188.806	177.318

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		3.431.563	3.446.801
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.431.563	3.446.801
Anlægsaktiver i alt		3.431.563	3.446.801
Aktiver i alt		3.431.563	3.446.801

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.129.982	941.176
Egenkapital i alt		1.254.982	1.066.176
Hensættelse til udskudt skat		107.000	100.200
Hensatte forpligtelser i alt		107.000	100.200
Gæld til realkreditinstitutter		1.493.203	1.625.414
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.493.203	1.625.414
Gæld til realkreditinstitutter		140.000	140.000
Gæld til banker		40.005	66.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.808	2.969
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		137.978	202.000
Skyldig selskabsskat		44.893	42.393
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		209.694	200.944
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		576.378	655.011
Gældsforpligtelser i alt		2.069.581	2.280.425
Passiver i alt		3.431.563	3.446.801

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	0	0

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	44.893	42.393
Ændring af udskudt skat	6.800	9.200
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	51.693	45.037

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.568.705	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	3.568.705	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-121.904	-0	-0
Årets afskrivning	-15.238	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-137.142	-0	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.431.563	0	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør pr. 31/12 2018 t.kr. 300 og pr. 31/12 2017 t.kr. 500.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af sambeskatning med administrationsselskabet Leth ApS. CVR-nr. 29912645, og hæfter solidarisk for skatten med selskaberne i denne sambeskatningskreds. Herudover ingen væsentlige eventualforpligtelser.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets investeringsejendom indregnet med tkr. 3.432 pr. 31. december 2018 ligger til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og bankgæld på i alt tkr. 1.673 pr. 31. december 2018.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1