

Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS

Birkhedevej 19, 8680 Ry

CVR-nr. 31 49 74 69

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2019.

Leo Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 17. oktober 2019

Direktion

Leo Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 17. oktober 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Holmboe Borghus
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21387

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS Birkhedevej 19 8680 Ry
	CVR-nr.: 31 49 74 69
	Stiftet: 23. juni 2008
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Leo Henriksen
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Alm. Brand Bank A/S, Hedeager 44, 8200 Aarhus N.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af udlejningsejendomme og drift heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet eksterne oplysninger til afkastkravet til erhvervsejendomme i lokalområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud efter skat på 418 t.kr. mod 1.344 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

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 eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.517.106	1.890.305
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.207.790
2 Personaleomkostninger	-328.352	-351.028
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-21.479	-37.224
Driftsresultat	1.167.275	2.709.843
Andre finansielle indtægter	15.784	15.359
3 Øvrige finansielle omkostninger	-646.867	-1.002.165
Resultat før skat	536.192	1.723.037
Skat af årets resultat	-118.043	-379.080
Årets resultat	418.149	1.343.957
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overføres til overført resultat	418.149	0
Disponeret fra overført resultat	0	-156.043
Disponeret i alt	418.149	1.343.957

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	160.632	174.911
5 Investeringsejendomme	39.300.000	39.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.460.632</u>	<u>39.474.911</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>39.460.632</u>	<u>39.474.911</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	223.773	172.104
Periodeafgrænsningsposter	83.690	57.552
Tilgodehavender i alt	<u>307.463</u>	<u>229.656</u>
Likvide beholdninger	3.341	2.839
Omsætningsaktiver i alt	<u>310.804</u>	<u>232.495</u>
Aktiver i alt	<u>39.771.436</u>	<u>39.707.406</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	8.464.330	8.046.182
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Egenkapital i alt	8.589.330	9.671.182
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.476.311	2.474.274
Hensatte forpligtelser i alt	2.476.311	2.474.274
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	19.865.229	20.361.645
Deposita	879.671	933.544
Selskabsskat	116.006	53.240
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.860.906	21.348.429
Kortfristet del af langfristet gæld	549.000	547.000
Gæld til pengeinstitutter	5.157.578	5.160.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.504	132.146
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.713.007	90.303
Selskabsskat	53.240	0
Anden gæld	329.560	283.359
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.844.889	6.213.521
Gældsforpligtelser i alt	28.705.795	27.561.950
Passiver i alt	39.771.436	39.707.406

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2018/19	2017/18
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Som følge af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet eksterne oplysninger til afkastkravet til erhvervsejendomme i lokalområdet.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	301.135	325.085
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.136
Personaleomkostninger i øvrigt	26.081	24.807
	328.352	351.028
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.704	0
Andre finansielle omkostninger	634.163	1.002.165
	646.867	1.002.165
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2018	636.880	578.250
Tilgang i årets løb	7.200	58.630
Kostpris 30. juni 2019	644.080	636.880
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-461.969	-424.745
Årets afskrivninger	-21.479	-37.224
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	-483.448	-461.969
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	160.632	174.911

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	29.645.219	29.553.009
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>92.210</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>29.645.219</u>	<u>29.645.219</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	9.654.781	8.446.991
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.207.790</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	<u>9.654.781</u>	<u>9.654.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>39.300.000</u>	<u>39.300.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	8.046.181	8.202.225
Årets overførte overskud eller underskud	<u>418.149</u>	<u>-156.043</u>
	<u>8.464.330</u>	<u>8.046.182</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2018	1.500.000	150.000
Udloddet udbytte	-1.500.000	-150.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.158 t.kr., har selskabet udstedt ejerpant på 7.500 t.kr. Ejerpantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme	39.300 t.kr.
-----------------------	--------------

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Partner Management A/S, CVR-nr. 28965133 som administrationsselskab 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:62901741

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-10-17 12:32:12Z

NEM ID 

Leo Henriksen

Direktør

På vegne af: Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-986167671010

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-10-17 15:06:57Z

NEM ID 

Leo Henriksen

Dirigent

På vegne af: Ejendomselskabet af 23.06.2008 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-986167671010

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-10-17 15:06:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FQ3FZ-41X65-ZG6BL-Z8HBX-V6G8U-PIX12

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>