

PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS

Lykkevej 1
7150 Barrit

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

10/05/2019

Jan Petersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS
Lykkevej 1
7150 Barrit

 CVR-nr: 32840051
 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor Revisto I/S
Sandøvej 1 B
8700 Horsens
DK Danmark

 CVR-nr: 26730597
 P-enhed: 1009256039

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 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.

Barrit, den 09/05/2019

Direktion

Jan Petersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Privatbolighandel af 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Privatbolighandel af 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, 09/05/2019

Lars Schou , mne9748
statsautoriseret revisor
Revisto I/S
CVR: 26730597

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse, udlejning og slag af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, for den periode de vedrører.

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet fremkommer som lejeindtægter mv. med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Indeholder udgifter til driften af ejendommene samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Årets netto regulering efter skat bindes på en særlig konto under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastsbaseret værdiansættelsesmodel der henvises til omtalen i note 3.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, og omfatter indestående i pengeinstitut.

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 opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid i det omfang de er væsentlige. Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominal værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		413.805	347.549
Resultat af ordinær primær drift		413.805	347.549
Øvrige finansielle omkostninger		-161.965	-149.805
Ordinært resultat før skat		251.840	197.744
Skat af årets resultat		-54.655	-43.504
Årets resultat		197.185	154.240
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	100.000
Overført resultat		89.185	54.240
I alt		197.185	154.240

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		7.943.131	7.830.409
Materielle anlægsaktiver i alt		7.943.131	7.830.408
Anlægsaktiver i alt		7.943.131	7.830.408
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.800
Tilgodehavender i alt		0	5.800
Likvide beholdninger		15.133	45.428
Omsætningsaktiver i alt		15.133	51.228
Aktiver i alt		7.958.264	7.881.636

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.340.856	1.340.856
Overført resultat		406.272	317.087
Forslag til udbytte		108.000	100.000
Egenkapital i alt		1.935.128	1.837.943
Hensættelse til udskudt skat		378.913	378.916
Hensatte forpligtelser i alt		378.913	378.916
Gæld til realkreditinstitutter		4.664.694	4.739.021
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.664.694	4.739.021
Gæld til realkreditinstitutter		75.000	70.000
Gæld til banker		550.000	550.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.650	22.257
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		89.056	89.056
Skyldig selskabsskat		41.130	19.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		196.400	169.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.893	4.893
Periodeafgrænsningsposter		8.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		979.529	925.756
Gældsforpligtelser i alt		5.644.223	5.664.777
Passiver i alt		7.958.264	7.881.636

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.340.856	317.087	100.000	1.837.943
Betalt udbytte				-100.000	-100.000
Årets resultat			89.185	108.000	197.185
Egenkapital, ultimo	80.000	1.340.856	406.272	108.000	1.935.128

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4739691	75000	4664691	4359000
	4739691	75000	4664691	4359000

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres, med et forrentningskrav på 4,5 -5%
Ledelsen fastsætte hvert år afkastskravet til de enkelte ejendomme ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb, salg og belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskat og kildeskat af udbytter mv. som følge af sambeskatning.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.740 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved regnskabsårets udløb udgør 4.780 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	1