

PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS

Lykkevej 1
7150 Barrit

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

23/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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

 CVR-nr: 26730597
 P-enhed: 1009256039

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Privatbolighandel af 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Ansvar for årsrapporten er mit.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Barrit, den 15/05/2018

Direktion

Jan Petersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der er fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Privatbolighandel af 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Privatbolighandel ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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, 15/05/2018

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 salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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 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.

BALANCEN

Investeringsjendomme

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

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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

Tilgodehavender

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

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		347.549	327.994
Resultat af ordinær primær drift		347.549	327.994
Andre finansielle indtægter		0	183.028
Øvrige finansielle omkostninger		-149.805	-149.921
Ordinært resultat før skat		197.744	361.101
Skat af årets resultat		-43.504	-39.176
Årets resultat		154.240	321.925
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	200.000
Overført resultat		54.240	121.925
I alt		154.240	321.925

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		7.830.408	5.404.699
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.830.408	5.404.699
Anlægsaktiver i alt		7.830.408	5.404.699
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.800	5.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.944
Udsudte skatteaktiver		0	5.280
Andre tilgodehavender		0	27.975
Tilgodehavender i alt		5.800	49.999
Likvide beholdninger		45.428	162.872
Omsætningsaktiver i alt		51.228	212.871
Aktiver i alt		7.881.636	5.617.570

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.340.856	0
Overført resultat		317.087	262.847
Forslag til udbytte		100.000	200.000
Egenkapital i alt		1.837.943	542.847
Hensættelse til udskudt skat		378.916	0
Hensatte forpligtelser i alt		378.916	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.739.021	4.807.449
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.739.021	4.807.449
Gæld til realkreditinstitutter		70.000	70.000
Gæld til banker		550.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.257	8.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		89.056	0
Skyldig selskabsskat		19.750	17.176
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.800	167.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.893	3.648
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		925.756	267.274
Gældsforpligtelser i alt		5.664.777	5.074.723
Passiver i alt		7.881.636	5.617.570

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000		262.847	200.000	542.847
Betalt udbytte				-200.000	-200.000
Årets resultat			54.240	100.000	154.240
Årets opskrivning		1.340.856			1.340.856
Egenkapital, ultimo	80.000	1.340.856	317.087	100.000	1.837.943

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar	5404699
Tilgang	706663
Afgang	0
Kostpris 31. december	6111362
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivning	1719046
Opskrivninger 31. december	1719046
Af- og nedskrivning 1. januar	0
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivning 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7830408

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4809021	70000	4739021	4449000
	4809021	70000	4739021	4449000

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.809 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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1