

---

# ***Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS***

Bygmestervej 23 A, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 03 53 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2018

Hans Erik Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2018

### **Direktion**

Hans Erik Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33257

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS  
Bygmestervej 23 A  
5750 Ringe

CVR-nr.: 33 03 53 57  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Direktion

Hans Erik Jørgensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>236.866</b>	<b>159.776</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-154.538	56.293
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>82.328</b>	<b>216.069</b>
Finansielle omkostninger		-78.264	-56.269
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.064</b>	<b>159.800</b>
Skat af årets resultat	3	-892	-34.770
<b>Årets resultat</b>		<b>3.172</b>	<b>125.030</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.172	125.030
		<b>3.172</b>	<b>125.030</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		3.914.323	4.053.816
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.914.323</b>	<b>4.053.816</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.914.323</b>	<b>4.053.816</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.286
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		145.811	60.887
Andre tilgodehavender		6.774	210
Periodeafgrænsningsposter		8.592	1.284
<b>Tilgodehavender</b>		<b>161.177</b>	<b>65.667</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>161.177</b>	<b>65.667</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.075.500</b>	<b>4.119.483</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		85.000	85.000
Overført resultat		606.060	602.888
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>691.060</b>	<b>687.888</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	115.000	149.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>115.000</b>	<b>149.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.655.131	2.777.375
Selskabsskat		34.892	22.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>2.690.023</b>	<b>2.800.145</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	122.000	121.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere		47.504	45.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.608	56.831
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.246	47.271
Selskabsskat	7	22.770	6.446
Anden gæld		281.289	205.777
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>579.417</b>	<b>482.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.269.440</b>	<b>3.282.595</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.075.500</b>	<b>4.119.483</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi.

Det er ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene for 2017/18 udgør gennemsnitligt 7,3%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
	-154.538	56.293
	<b>-154.538</b>	<b>56.293</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

34.892	22.770
-34.000	12.000
<b>892</b>	<b>34.770</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	3.376.206
Tilgang i årets løb	15.045
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>3.391.251</u>
Værdireguleringer 1. juli	677.610
Årets værdireguleringer	<u>-154.538</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>523.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.914.323</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2018 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 368. Fratrasket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 81 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 287.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger på 7,3% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	4.296.977	3.914.323	3.759.498
Ændring i dagsværdi	382.654	0	-154.825

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	85.000	602.888	687.888
Årets resultat	0	3.172	3.172
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>85.000</b>	<b>606.060</b>	<b>691.060</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	115.000	149.000
	<b>115.000</b>	<b>149.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	2.655.131	2.777.375
Langfristet del	2.655.131	2.777.375
Inden for 1 år	122.000	121.000
	<b>2.777.131</b>	<b>2.898.375</b>

### Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	34.892	22.770
Langfristet del	34.892	22.770
Inden for 1 år	22.770	6.446
	<b>57.662</b>	<b>29.216</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.874.323	4.053.816

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sol ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 3.6.2010 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Sol ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.