
Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS

Burrehøjvej 40, 8830 Tjele

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 33 04 64 64

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2019

Peter Schäfer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Velds 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. maj 2019

Direktion

Jens Hørby Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 IESBA's 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 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.

Hellerup, den 15. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Jakob Thisted Binder
statsautoriseret revisor
mne42816

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS
Burrehøjvej 40
8830 Tjele

CVR-nr.: 33 04 64 64
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. august 2007
Hjemstedskommune: Viborg

Direktion

Jens Hørby Jensen

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget klassifikationsmæssige ændringer mellem regnskabsposterne "grunde og bygninger" og "investeringsejendomme" på baggrund af en vurdering af, at ændringerne forøger informationsværdien af regnskabsposterne.

De foretagne klassifikationsændringer har ingen påvirkning på selskabets resultat, ligesom ændringerne ikke har påvirkning på balancesum eller egenkapital udover klassifikationen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i forbindelse med ændringerne.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 102.951, heraf værdireguleringer på DKK 690.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 586.922.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi baseret på en uafhængig valuarvurdering baseret på det forventede fremtidige driftsafkast fra ejendommen.

De anvendte regnskabsmæssige skøn i forbindelse med indregningen anses for forsvarlige og retvisende, men forudsætninger er i sagens natur usikre og uforudsigelige.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-373.099	519.900
Værdireguleringer af investeringsaktiver		690.000	-1.762.707
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		316.901	-1.242.807
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-44.360	-10.000
Resultat før finansielle poster		272.541	-1.252.807
Finansielle omkostninger	2	-140.690	-107.977
Resultat før skat		131.851	-1.360.784
Skat af årets resultat	3	-28.900	298.151
Årets resultat		102.951	-1.062.633

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		102.951	-1.062.633
		102.951	-1.062.633

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	4	4.000.000	3.310.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	211.040	190.000
Materielle anlægsaktiver		4.211.040	3.500.000
Anlægsaktiver		4.211.040	3.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.800	0
Andre tilgodehavender		87.753	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		162.769	0
Tilgodehavender		258.322	0
Likvide beholdninger		91.916	72.277
Omsætningsaktiver		350.238	72.277
Aktiver		4.561.278	3.572.277

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		506.922	403.971
Egenkapital		586.922	483.971
Hensættelse til udskudt skat		250.569	66.900
Hensatte forpligtelser		250.569	66.900
Gæld til realkreditinstitutter		2.164.885	2.332.278
Deposita		21.000	0
Langfristet gæld	6	2.185.885	2.332.278
Gæld til realkreditinstitutter	6	194.734	196.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.444	308.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.190.840	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	7.523
Selskabsskat		0	140.789
Anden gæld		50.884	35.927
Kortfristet gæld		1.537.902	689.128
Gældsforpligtelser		3.723.787	3.021.406
Passiver		4.561.278	3.572.277
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	403.971	483.971
Årets resultat	0	102.951	102.951
Egenkapital 31. december	80.000	506.922	586.922

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	44.360	10.000
	<u>44.360</u>	<u>10.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.144	0
Andre finansielle omkostninger	119.546	107.977
	<u>140.690</u>	<u>107.977</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.900	50.349
Årets udskudte skat	0	-348.500
	<u>28.900</u>	<u>-298.151</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	6.384.198
Kostpris 31. december	6.384.198
Værdireguleringer 1. januar	-3.074.198
Årets værdireguleringer	690.000
Værdireguleringer 31. december	-2.384.198
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker og er pr. 31. december 2018 vurderet af en uafhængig valuar. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en forventet markedsleje.

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.000.000	N/A
Markedsafkast	7,5%	N/A

De udførte skøn er baseret på information og forudsætninger, som er vurderet forsvarlige og retvisende af ledelsen, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske forhold og begivenheder vil formentlig afvige fra forudsætningerne i opgørelse af dagsværdien. Afvigelserne kan være væsentlige.

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	200.000
Tilgang i årets løb	<u>65.400</u>
Kostpris 31. december	<u>265.400</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.000
Årets afskrivninger	<u>44.360</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>54.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>211.040</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.387.389	1.574.118
Mellem 1 og 5 år	777.496	758.160
Langfristet del	2.164.885	2.332.278
Inden for 1 år	194.734	196.290
	2.359.619	2.528.568
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	21.000	0
Langfristet del	21.000	0
Inden for 1 år	0	0
	21.000	0

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.000.000	3.310.000
--	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jens Hørby Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Holdingselskabet J. Jensen A/S

Hillerød

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Velds 2010 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret foretaget klassifikationsmæssige ændringer mellem regnskabsposterne "grunde og bygninger" og "investeringsejendomme" på baggrund af en vurdering af, at ændringer forøgerne informationsværdien af regnskabsposterne.

De foretagne klassifikationsændringer har ingen påvirkning på selskabets resultat, ligesom ændringerne ikke har påvirkning på balancesum eller egenkapital udover klassifikationen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i forbindelse med ændringerne.

Den anvendte regnskabspraksis er derudover uændret i forhold til sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedr. ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 Jens Hørby Jensen Holding ApS samt dettes danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter anskaffelse måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendom afspejler den årlige vurdering af ejendommene foretaget af en ekstern vurderingsmand og opgørelsen tager, når muligt, udgangspunkt i sammenlignelige handler. Dagsværdien er den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver i sær har handlet kyndigt og fornuftigt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre anlægsaktiver

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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.

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 acontoskatte. 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.

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