

Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS
Nørlundvej 16, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 33 06 07 26

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019

Morten Krarup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 4. juni 2019

Direktion

Morten Krarup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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.

Skjern, den 4. juni 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS Nørlundvej 16 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 33 06 07 26
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Krarup
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 146 t.kr. mod 90 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4 t.kr. mod 19 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed for selskabet. Selskabets likviditet balancerer ved fuld udlejning af selskabets ejendomme, såfremt der ikke opstår ekstra udgiftsposter (ekstraordinær vedligeholdelse mv.). Ejendommene har historisk set været fuldt udlejet, og forventes også at være det fremover.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme 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.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	145.787	90.346
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	0
Andre finansielle indtægter	5.865	5.587
Øvrige finansielle omkostninger	-75.045	-71.503
Resultat før skat	-23.393	24.430
1 Skat af årets resultat	27.156	-5.706
Årets resultat	3.763	18.724
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.763	18.724
Disponeret i alt	3.763	18.724

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>4.500.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>123.173</u>	<u>117.308</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>123.173</u>	<u>117.308</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.703</u>	<u>18.606</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>150.876</u>	<u>135.914</u>
	Aktiver i alt	<u>4.650.876</u>	<u>4.735.914</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	654.218	650.455
	Egenkapital i alt	<u>734.218</u>	<u>730.455</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	138.604	177.112
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>138.604</u>	<u>177.112</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.625.978	2.649.158
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.625.978</u>	<u>2.649.158</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	25.500	25.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.070.806	1.109.306
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
	Selskabsskat	11.352	0
	Anden gæld	25.668	26.133
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.152.076</u>	<u>1.179.189</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.778.054</u>	<u>3.828.347</u>
	Passiver i alt	<u>4.650.876</u>	<u>4.735.914</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.352	0
Årets regulering af udskudt skat	-38.508	5.706
	-27.156	5.706
	31/12 2018	31/12 2017
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	3.752.729	3.752.729
Kostpris 31. december	3.752.729	3.752.729
Regulering til dagsværdi 1. januar	847.271	847.271
Årets regulering til dagsværdi	-100.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	747.271	847.271
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.500.000	4.600.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.012 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 734 t.kr. til -137 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	650.455	631.731
Årets overførte overskud eller underskud	3.763	18.724
	654.218	650.455
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.651.478	2.674.158
Heraf forfalder inden for 1 år	-25.500	-25.000
	2.625.978	2.649.158
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.555.000	2.580.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.697 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.500 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
7. Eventualposter		
Ingen.		