

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

CVR-nr. 33 06 07 26

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 8. juli 2020

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 2019 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 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 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 8. juli 2020

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 113 t.kr. mod 146 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 83 t.kr. mod 4 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed for selskabet. Selskabets likviditet balancerer på nuværende tidspunkt 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen vedrører.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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.

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	113.056	145.787
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	-100.000
Andre finansielle indtægter	6.159	5.865
Øvrige finansielle omkostninger	-68.394	-75.045
Resultat før skat	100.821	-23.393
1 Skat af årets resultat	-17.879	27.156
Årets resultat	82.942	3.763
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	82.942	3.763
Disponeret i alt	82.942	3.763

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>4.550.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>130.331</u>	<u>123.173</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>130.331</u>	<u>123.173</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.629</u>	<u>27.703</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>151.960</u>	<u>150.876</u>
	Aktiver i alt	<u>4.701.960</u>	<u>4.650.876</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Anpartskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	737.160	654.218
	Egenkapital i alt	<u>817.160</u>	<u>734.218</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	144.999	138.604
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>144.999</u>	<u>138.604</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.599.749	2.625.978
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.599.749</u>	<u>2.625.978</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	27.000	25.500
	Gæld til pengeinstitutter	1.027.305	1.070.806
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.750	18.750
	Selskabsskat	23.329	11.352
	Anden gæld	25.668	25.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.140.052</u>	<u>1.152.076</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.739.801</u>	<u>3.778.054</u>
	Passiver i alt	<u>4.701.960</u>	<u>4.650.876</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.484	11.352
Årets regulering af udskudt skat	6.395	-38.508
	17.879	-27.156
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	747.271	847.271
Årets regulering til dagsværdi	50.000	-100.000
Regulering til dagsværdi 31. december	797.271	747.271
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.550.000	4.500.000

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er benyttet en afkastprocent på 3,4.

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 1.035 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 817 t.kr. til -218 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	654.218	650.455
Årets overførte overskud eller underskud	82.942	3.763
	737.160	654.218
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.626.749	2.651.478
Heraf forfalder inden for 1 år	-27.000	-25.500
	2.599.749	2.625.978
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.400.000</u>	<u>2.555.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.670 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.550 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.		