

EJENDOMSSELSKABET ASTERSVEJ ApS

Struergade 12 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/04/2020

Jan Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ASTERSVEJ ApS
Struergade 12 1 th
2630 Taastrup

CVR-nr: 33754183
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Nykredit Bank
Københavnsvej 45
4000 Roskilde

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 for Ejendomsselskabet Astersvej ApS og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har i lighed med tidligere år besluttet at fravælge revision.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, men er ikke revideret.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 31/03/2020

Direktion

Jan Georg Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 364.077, og selskabets balance pr. 31/12 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.716.593.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er i lighed med tidligere år aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning og måling:

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelsen.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Værdireguleringer:

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat og udskudt skat er afsat med 22%.

Balancen.**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af 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.

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld:

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amoritseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		451.498	435.949
Andre eksterne omkostninger		-179.313	-96.555
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	100.000
Bruttoresultat		472.185	339.394
Resultat af ordinær primær drift		472.185	339.394
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Andre finansielle indtægter		3.313	2.543
Øvrige finansielle omkostninger		-11.585	-13.569
Ordinært resultat før skat		463.913	428.368
Skat af årets resultat	1	-99.836	73.546
Årets resultat		364.077	354.822
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	125.000
Overført resultat		64.077	229.822
I alt		364.077	354.822

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.500.000	5.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.500.000	5.300.000
Anlægsaktiver i alt		5.500.000	5.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		140.296	132.363
Andre tilgodehavender		0	20.000
Tilgodehavender i alt		140.296	152.363
Likvide beholdninger		29.577	61.669
Omsætningsaktiver i alt		169.873	214.032
Aktiver i alt		5.669.873	5.514.032

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.416.593	2.352.516
Forslag til udbytte		300.000	125.000
Egenkapital i alt		3.716.593	3.477.516
Hensættelse til udskudt skat		506.022	456.566
Hensatte forpligtelser i alt		506.022	456.566
Gæld til realkreditinstitutter		1.188.680	1.291.044
Deposita		122.337	129.871
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.311.017	1.420.915
Gæld til realkreditinstitutter		102.365	102.208
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.876	56.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		136.241	159.035
Gældsforpligtelser i alt		1.447.258	1.579.950
Passiver i alt		5.669.873	5.514.032

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	2.352.516	125.000	3.477.516
Betalt udbytte				-125.000	-125.000
Årets resultat			64.077	300.000	364.077
Egenkapital, ultimo	1.000.000	0	2.416.593	300.000	3.716.593

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.000.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	50.380
Ændring i udskudt skat	49.456
	99.836

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	3.666.164
Tilgang, forbedringer	0
Kostpris pr. 31/12 2019	3.666.164
Værdireguleringer	
Værdireguleringer primo	1.633.836
Årets værdireguleringer	200.000
	1.833.836
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	5.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ejendommens normale driftsresultat	373.000
Forrentningskrav	6,75%

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom.gæld pr. 31/12 2019	Afdrag i 2020	Forfalden efter 5 år	Kursværdi pr. 31/12 2019
Nykredit, 0,155% p.a.	1.291.045	102.365	777.205	1.353.801
	1.291.045	102.365	777.205	1.353.801

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. H. Revision ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, royalties, som forfalder til betaling efter statusdagen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen matr. nr. 7 hd, Sdr. Køge:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.955.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 5.500.000. Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0