



TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR. nr. 1926 1735

Kim Christensen

Registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer

EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS

Vordingborgvej 78
4681 Herfølge

CVR-nr. 34725829

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2020

Anna Sofie Stender Hansen
Dirigent

Nyråd Hovedgade 62, 1 | 4760 Vordingborg | Telefon 5537 2522 | www.total-revision.dk | tr@total-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 15. maj 2020

Direktion

Anna Sofie Stender Hansen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nyråd, den 15. maj 2020

Totalrevision Vordingborg ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

Kim Christensen

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS Vordingborgvej 78 4681 Herfølge
CVR-nr.	34725829
Stiftelsesdato	29. oktober 2012
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Anna Sofie Stender Hansen, Direktør
Revisor	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg samt udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 199.165, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 9.944.191, og en egenkapital på kr. 2.130.609.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EJENDOMSINVEST HERFØLGE 2012 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Drift af ejendomme

Omkostninger til drift af ejendomme omfatter driftsomkostninger på udlejningsejendomme, som kan henføres direkte til de ejendomme, som oppebærer omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	Kr. 4.259.624

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		674.055	834.226
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-123.267	-115.218
Driftsresultat		550.788	719.008
Finansielle omkostninger	1	-236.690	-165.884
Resultat før skat		314.098	553.124
Skat af årets resultat	2	-114.933	-152.928
Årets resultat		199.165	400.196
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		199.165	400.196
Resultatdisponering		199.165	400.196

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	9.901.674	9.253.843
Materielle anlægsaktiver		9.901.674	9.253.843
Anlægsaktiver		9.901.674	9.253.843
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.550	24.375
Andre tilgodehavender		12.249	14.584
Periodeafgrænsningsposter		28.718	24.844
Tilgodehavender		42.517	63.803
Omsætningsaktiver		42.517	63.803
Aktiver		9.944.191	9.317.646

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	2.050.609	1.851.444
Egenkapital		2.130.609	1.931.444
Hensættelser til udskudt skat		189.720	155.896
Hensatte forpligtelser		189.720	155.896
Gæld til kreditinstitutter		3.968.402	4.391.152
Gæld til banker		603.765	0
Anden gæld		1.434.278	1.481.525
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.006.445	5.872.677
Gæld til banker		19	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.803	120.899
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.064.161	782.074
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		342.434	454.656
Kortfristede gældsforpligtelser		1.617.417	1.357.629
Gældsforpligtelser		7.623.862	7.230.306
Passiver		9.944.191	9.317.646
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	236.690	165.884	
	236.690	165.884	
2. Skat af årets resultat			
Reg. udskudt skat	33.824	32.671	
Årets selskabsskat	81.109	120.257	
	114.933	152.928	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	9.798.130	9.598.130	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	771.098	200.000	
Kostpris ultimo	10.569.228	9.798.130	
Af- og nedskrivninger primo	-544.287	-429.069	
Årets afskrivninger	-123.267	-115.218	
Af- og nedskrivninger ultimo	-667.554	-544.287	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.901.674	9.253.843	
4. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	80.000	80.000	
5. Overført resultat			
Saldo primo	1.851.444	1.451.248	
Resultat overført fra resultatdisponering	199.165	400.196	
Saldo ultimo	2.050.609	1.851.444	
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.551.228	417.174	1.878.706
Gæld til banker	569.989	33.776	411.441
Anden gæld	1.384.911	49.367	1.161.668
	5.506.128	500.317	3.451.815

Noter

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for J.H. Transport ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt kr. 3.968.402 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.901.674.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er selskabets anparter pansat.

Til sikkerhed for øvrig langfristet gældsforpligtelser er der udstedt ejerpant stort t.kr. 4.000, i selskabets ejendomme.