

Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS

Århusvej 22 A, st. th., 8500 Grenaa
CVR-nr.: 36 03 12 39

Årsrapport for 2018/19 (1. juli 2018 - 30. juni 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22 / // 2019.



Leon Vetter, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2018 – 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 – 16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 22. november 2019

Direktion:



Leon Vetter

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 5, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved gennemgangen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Grenaa, den 22. november 2019

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS
Århusvej 22 A, st. th.
8500 Grenaa

CVR-nr.: 36 03 12 39
Stiftet: 30. juni 2015
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion

Leon Vetter

Pengeinstitut

Handelsbanken

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 5.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Sennelsgade 3-11, Randers ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Ejendommen Sennelsgade 3-11:

Der er anvendt et afkastkrav på 5,00% pr. 30.06.2019 (5,50% pr. 30.06.2018), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 23.142.857, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -1.157.143, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 25.578.947, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 1.278.947.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 9.624. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 800 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 7,5% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 59 pr. kvadratmeter, svarende til 7,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 113 pr. kvadratmeter, svarende til 14,3% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 79 pr. kvadratmeter, svarende til 10,0% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Ejendommen Søren Kannes Vej 15-17:

Der er anvendt et afkastkrav på 6,50% pr. 30.06.2019 (6,50% pr. 30.06.2018), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 2.272.536, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -87.464, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 2.454.462, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 94.462.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.906. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 400 og kr. 500 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 16 pr. kvadratmeter, svarende til 3,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 21 pr. kvadratmeter, svarende til 5,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 40 pr. kvadratmeter, svarende til 9,5% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 21 pr. kvadratmeter, svarende til 5,0% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Ejendommen Trekanetn 48:

Der er anvendt et afkastkrav på 8,00% pr. 30.06.2019 (7,00% pr. 30.06.2018), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 2.703.030, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -84.470, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 2.877.419, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 89.919.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 2.925. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 300 og kr. 400 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 10 pr. kvadratmeter, svarende til 2,7% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 52 pr. kvadratmeter, svarende til 13,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 18 pr. kvadratmeter, svarende til 4,6% af lejeindtægterne.
- Administratio på kr. 73 pr. kvadratmeter, svarende til 18,9% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	-941.048	1.086.657
1 Personaleomkostninger	-417.450	-377.175
Værdiregulering investeringsejendomme	257.500	0
Resultat før finansielle poster	-1.100.998	709.482
Finansielle indtægter	163.090	202.389
2 Finansielle omkostninger	-301.869	-302.099
Resultat før skat	-1.239.777	609.772
Skat af årets resultat	270.837	-134.150
Årets resultat	-968.940	475.622
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-968.940	475.622
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-968.940	475.622
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/06 2019	30/6 2018
Investeringsejendomme	29.447.500	29.190.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.447.500</u>	<u>29.190.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.447.500</u>	<u>29.190.000</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	13.915	0
Andre tilgodehavender	6.324.774	6.699.953
Periodeafgrænsningsposter	260.155	0
Tilgodehavender i alt	<u>6.598.845</u>	<u>6.699.953</u>
Likvide beholdninger	<u>469.623</u>	<u>99.735</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.068.468</u>	<u>6.799.688</u>
Aktiver i alt	<u>36.515.968</u>	<u>35.989.688</u>

Balance

Noter	30/06 2019	30/6 2018
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	12.575.422	13.544.362
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	12.655.422	13.624.362
Hensættelse til udskudt skat	2.879.390	3.119.387
Hensatte forpligtelser i alt	2.879.390	3.119.387
Gæld til kreditinstitutter	16.484.828	16.949.587
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.484.828	16.949.587
3 Gæld til kreditinstitutter	450.291	445.072
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.731.910	374.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.084	4.565
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	1.304.042	1.472.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.496.327	2.296.352
Gældsforpligtelser i alt	20.981.155	19.245.939
Passiver i alt	36.515.968	35.989.688
4 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
5 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	384.375	348.990
Pensioner	28.260	22.320
Andre omkostninger til social sikring	4.814	5.866
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	417.450	377.175
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	50.196	6.260
Andre finansielle omkostninger	251.673	295.840
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	301.869	302.099
	<hr/>	<hr/>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	16.935.120	16.484.828	450.291	14.288.931
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	16.935.120	16.484.828	450.291	14.288.931
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 16.935, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 29.448.

5. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 529