

# Ejendomsselskabet Sandved Aps

Møllevej 32  
4262 Sandved


CVR.nr.: 36 53 39 35

## ÅRSRAPPORT 2018/2019

Regnskabsperiode: 1/7 2018 - 30/6 2019

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14. december 2019



Michael Krogh  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Arsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2018 - 30/6 2019	9.
Balance pr. 30/6 2019	10.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Sandved Aps  
Møllevvej 32  
4262 Sandved

CVR.nr.: 36 53 39 35

Telefon: 21 72 00 59

E-mail: kontor@m-krogh.dk

Regnskabsperiode: 1/7 2018 - 30/6 2019

Stiftelsesdato: 5/2 2015

### Direktion

Michael Krogh

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Sandved Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.


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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sandved, den 14. december 2019

**Direktion**

  
.....  
Michael Krogh

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendomme

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018/2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Virksomheden udlejer fast ejendom

### Bruttotab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.





## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	20 %

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/7 2018 - 30/6 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-53.816</b>	<b>879.213</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>-8.688</u>	<u>-7.605</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-62.504</b>	<b>871.608</b>
Finansielle omkostninger	<u>-79.063</u>	<u>-91.302</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-141.567</b>	<b>780.306</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-2.461</u>	<u>-140.923</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-144.028</u></b>	<b><u>639.383</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-144.028</u>	<u>639.383</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-144.028</u></b>	<b><u>639.383</u></b>

**Balance pr. 30/6 2019**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
2 Grunde og bygninger	1.175.357	1.068.797
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.175.357</b>	<b>1.068.797</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.175.357</b>	<b>1.068.797</b>
Andre tilgodehavender	880.000	1.200.000
Periodeafgrænsningsposter	40.600	45.762
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>920.600</b>	<b>1.245.762</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.588</b>	<b>49.891</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>944.188</b>	<b>1.295.653</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.119.545</b>	<b>2.364.450</b>

**Balance pr. 30/6 2019**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
<b>4</b> Overført resultat	<u>323.542</u>	<u>467.570</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u><b>373.542</b></u>	<u><b>517.570</b></u>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>2.461</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>2.461</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5</b> Anden langfristet gæld	<u>415.761</u>	<u>435.906</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>415.761</b></u>	<u><b>435.906</b></u>
<b>5</b> Kortfristet del af langfristet gæld	16.208	4.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.839	73.274
Anden gæld	<u>1.256.734</u>	<u>1.328.606</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.327.781</b></u>	<u><b>1.410.974</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<u><b>1.743.542</b></u>	<u><b>1.846.880</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>2.119.545</b></u>	<u><b>2.364.450</b></u>
<b>6</b> Eventualforpligtelser		

## NOTER

	2018/2019	2017/2018
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	1
Der er ikke udbetalt løn i året.		
<b>Note 2 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	1.081.149	1.309.285
Tilgang i året	115.248	0
Afgang i året	0	-228.136
Samlet anskaffelsessum ultimo	1.196.397	1.081.149
Akkumulerede afskrivninger primo	12.352	4.747
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	8.688	7.605
Akkumulerede afskrivninger ultimo	21.040	12.352
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b>1.175.357</b>	<b>1.068.797</b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Grunde og bygninger	8.688	7.605
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>8.688</b>	<b>7.605</b>
<b>Note 3 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	140.923
Regulering af udskudt skat	2.461	0
	2.461	140.923
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	467.570	-171.813
Årets resultat	-144.028	639.383
	<b>323.542</b>	<b>467.570</b>

## NOTER

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Pantebrev Møllevvej 32	<u>431.969</u>	<u>440.000</u>
Gæld i alt	431.969	440.000
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-16.208</u>	<u>-4.094</u>
Langfristet gæld	<u>415.761</u>	<u>435.906</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>350.930</u>	<u>397.059</u>

### **Note 6 - Eventualforpligtelser**

Der er udstedt pantebrev kr 440.000 med pant i matr. Nr. 0021 i Tornemark By, Fyrendal, Møllevvej 32, med en re  
Ejendommen har en nedskrevet værdi på kr 1089075