

Ejendomme 9000 ApS

Koldingvej 193
8800 Viborg

Årsrapport
1. juni 2018 - 31. maj 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/09/2019

Bjarne Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomme 9000 ApS
Koldingvej 193
8800 Viborg

e-mailadresse: bjarne64@outlook.dk

CVR-nr: 37369624

Regnskabsår: 01/06/2018 - 31/05/2019

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme har forløbet tilfredsstillende og alle lejemål har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Årets resultat er negativt påvirket af låneomlægning af selskabets prioritetsgæld men der forventes en rentebesparelse for de kommende år.

Der forventes en stabil og positiv drift for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen der væsentlig påvirker selskabets finansielle stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af nettoomsætning (lejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme, og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter, renteindtægter, nettokursgevinster vedr. værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger vedr. realkreditgæld, bankgæld, nettokurstab vedr. værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat samt 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast, og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og erhvervelsesomkostninger. Værdien måles efterfølgende til dagsværdien. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast, og et fastsat afkastskrav der er afhængig af beliggenhed, geografisk placering og ejendommens generelle stand. Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer. Selskabet foretager denne måling på grundlag af en individuel vurdering af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i normalafkastet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetgæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jun. 2018 - 31. maj 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		323.557	288.699
Resultat af ordinær primær drift		323.557	288.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		143.521	140.452
Øvrige finansielle omkostninger		-284.099	-134.810
Ordinært resultat før skat		182.979	294.341
Skat af årets resultat	1	-40.256	-64.756
Årets resultat		142.723	229.585
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		142.723	229.585
I alt		142.723	229.585

Balance 31. maj 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		9.140.000	7.840.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.140.000	7.840.000
Anlægsaktiver i alt		9.140.000	7.840.000
Andre tilgodehavender		25.833	660
Tilgodehavender i alt		25.833	660
Likvide beholdninger		6.346	3.981
Omsætningsaktiver i alt		32.179	4.641
Aktiver i alt		9.172.179	7.844.641

Balance 31. maj 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		573.721	430.998
Egenkapital i alt		623.721	480.998
Hensættelse til udskudt skat		130.040	101.927
Hensatte forpligtelser i alt		130.040	101.927
Gæld til realkreditinstitutter		6.435.397	5.503.500
Skyldig selskabsskat		12.143	21.111
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.447.540	5.524.611
Gæld til realkreditinstitutter		63.693	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.733.201	1.582.090
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		173.984	155.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.970.878	1.737.105
Gældsforpligtelser i alt		8.418.418	7.261.716
Passiver i alt		9.172.179	7.844.641

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	12.143	21.111
Ændring af udskudt skat	28.113	43.645
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	40.256	64.756

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.450.452
Tilgang	1.156.479
Afgang	0
Kostpris ultimo	8.606.931
Værdireguleringer primo	389.548
Årets værdireguleringer	143.521
Værdireguleringer ultimo	533.069
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.140.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	6.499.090	63.693	6.435.395	6.181.462
	6.499.090	63.693	6.435.395	6.181.462

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantesikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 9.140.000 kr.. Gælden udgør pr. 31.05.2019 i alt 6.499.000 kr. (31.05.2018 udgjorde gælden 5.503.000 kr.)

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0