

Ejendomsselskabet Damhusvej 95 ApS

Industrivej 2
7330 Brande

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/06/2018

Søren Vesterager Madsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Damhusvej 95 ApS Industrivej 2 7330 Brande Telefonnummer: 40850690 CVR-nr: 37370940 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Mageløs 2 5100 Odense DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9 7400 Herning DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014140472

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Damhusvej 95 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 18/06/2018

Direktion

Søren Vesterager Madsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Damhusvej 95 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Damhusvej 95 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, 18/06/2018

Niels J. Jørgensen , mne8217
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle, opføre og udleje ejendomme til boligformål og administrere udlejningsboliger samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 929.262 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 964.663 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapport for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Med henvisningen til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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, 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.472.271	-14.590
Resultat af ordinær primær drift		1.472.271	-14.590
Øvrige finansielle omkostninger		-279.612	-2.717
Ordinært resultat før skat		1.192.659	-17.307
Skat af årets resultat	1	-263.397	2.708
Årets resultat		929.262	-14.599
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		929.262	-14.599
I alt		929.262	-14.599

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		14.600.000	7.210.310
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.600.000	7.210.310
Anlægsaktiver i alt		14.600.000	7.210.310
Andre tilgodehavender		10.282	0
Tilgodehavender i alt		10.282	0
Likvide beholdninger		235.538	0
Omsætningsaktiver i alt		245.820	0
Aktiver i alt		14.845.820	7.210.310

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		914.663	-14.599
Egenkapital i alt		964.663	35.401
Hensættelse til udskudt skat		244.959	-2.708
Hensatte forpligtelser i alt		244.959	-2.708
Gæld til banker		11.806.598	4.974.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.710.389
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.499.750	23.750
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	468.717
Skyldig selskabsskat		15.730	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		314.120	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.636.198	7.177.617
Gældsforpligtelser i alt		13.636.198	7.177.617
Passiver i alt		14.845.820	7.210.310

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-14.599	35.401
Årets resultat		929.262	929.262
Egenkapital, ultimo	50.000	914.663	964.663

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	-15.730	0
Ændring af udskudt skat	-247.667	2.708
	<u>-263.397</u>	<u>2.708</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.210.310
Tilgang	6.276.240
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>13.486.550</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	1.113.450
Opskrivninger ultimo	<u>1.113.450</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.600.000</u>

Opgørelse af dagsværdi:

Ejendommen er handlet ultimo i regnskabsåret mellem 2 uafhængige parter og dagsværdien af investeringsejendommen er fastlagt ud fra handelsværdien, da denne værdi anses for at være den aktuelle dagsværdi.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet og dets sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den skattemæssige betaling.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er ingen sikkerhedsstillelser.