
***Ejendomsselskabet af
19.01.2016 ApS***

Oddervej 202, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2017/18
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 37 38 36 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/10 2018

Thue Hagenau
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 11. oktober 2018

Direktion

Peter Bæk
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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.

Aarhus, den 11. oktober 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS
Oddervej 202
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 38 36 27
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Peter Bæk

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		1.687.595	1.261.116
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-282.664	-94.221
Resultat før finansielle poster		1.404.931	1.166.895
Finansielle indtægter	2	28.945	0
Finansielle omkostninger	3	-446.798	-652.024
Resultat før skat		987.078	514.871
Skat af årets resultat	4	-217.141	-129.817
Årets resultat		769.937	385.054

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		769.937	385.054
		769.937	385.054

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		19.539.685	19.822.349
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.846.845	400.000
Materielle anlægsaktiver	5	31.386.530	20.222.349
Anlægsaktiver		31.386.530	20.222.349
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.204.404	295.767
Andre tilgodehavender		1.573.712	0
Periodeafgrænsningsposter		26.300	34.800
Tilgodehavender		5.804.416	330.567
Likvide beholdninger		44.263	180.456
Omsætningsaktiver		5.848.679	511.023
Aktiver		37.235.209	20.733.372

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.007.729	338.717
Egenkapital	6	1.057.729	388.717
Hensættelse til udskudt skat		148.343	89.754
Hensatte forpligtelser		148.343	89.754
Gæld til realkreditinstitutter		11.998.947	12.695.587
Deposita		592.851	570.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.591.798	13.265.587
Gæld til realkreditinstitutter	7	695.739	696.755
Kreditinstitutter		17.261.913	6.140.197
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.371.404	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.750.000	0
Selskabsskat		130.086	26.994
Anden gæld	8	228.197	125.368
Kortfristede gældsforpligtelser		23.437.339	6.989.314
Gældsforpligtelser		36.029.137	20.254.901
Passiver		37.235.209	20.733.372
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	28.945	0
	<u>28.945</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	33.894
Andre finansielle omkostninger	446.798	618.130
	<u>446.798</u>	<u>652.024</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	130.086	26.994
Årets udskudte skat	58.589	89.754
	<u>188.675</u>	<u>116.748</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	217.141	129.817
Skat af egenkapitalbevægelser	-28.466	-13.069
	<u>188.675</u>	<u>116.748</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. juli	19.916.570	400.000
Tilgang i årets løb	0	11.446.845
Kostpris 30. juni	<u>19.916.570</u>	<u>11.846.845</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	94.221	0
Årets afskrivninger	<u>282.664</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>376.885</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>19.539.685</u>	<u>11.846.845</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>	

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	338.717	388.717
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-129.391	-129.391
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	28.466	28.466
Årets resultat	0	<u>769.937</u>	<u>769.937</u>
Egenkapital 30. juni	<u>50.000</u>	<u>1.007.729</u>	<u>1.057.729</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.216.582	9.912.173
Mellem 1 og 5 år	2.782.365	2.783.414
Langfristet del	11.998.947	12.695.587
Inden for 1 år	695.739	696.755
	12.694.686	13.392.342
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	592.851	570.000
Langfristet del	592.851	570.000
Inden for 1 år	0	0
	592.851	570.000

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2018 DKK	2017 DKK
Forpligtelser	188.797	59.406

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. I aftalen byttes en variabel rente på baggrund af den dagligt noterede 6. måneders CIBOR rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på DKK 11.900.000. Renteswapaftalen udløber i 2027. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK -188.797.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med bankforbindelsen og A/S Global Timber samt Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	19.539.685	19.822.349
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstituttet:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	19.539.685	19.822.349
Kautions- og garantiforpligtelser		
Der er over for en kreditor stillet en garanti på MDKK 4.		
A/S Global Timber har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Spar Nord og Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS		
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. fra indkomståret 2016.		

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
GT Group ApS	Danmark, Højbjerg

Koncernrapporten for GT Group ApS kan rekvireres på følgende adresse: Oddervej 202, 8270 Højbjerg

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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