
Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS

Michael Drewsens Vej 1, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 37 38 36 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/11 2019

Thue Hagenau
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 29. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 IESBA's etiske 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 29. november 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS
Michael Drewsens Vej 1
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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		2.220.449	1.687.595
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-457.535</u>	<u>-282.664</u>
Resultat før finansielle poster		1.762.914	1.404.931
Finansielle indtægter	2	89.836	28.945
Finansielle omkostninger		<u>-982.808</u>	<u>-446.798</u>
Resultat før skat		869.942	987.078
Skat af årets resultat	3	<u>-244.873</u>	<u>-217.141</u>
Årets resultat		<u>625.069</u>	<u>769.937</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>625.069</u>	<u>769.937</u>
		<u>625.069</u>	<u>769.937</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		44.348.105	19.539.685
Materielle anlægsaktiver under udførelse		9.403.608	11.846.845
Materielle anlægsaktiver	4	53.751.713	31.386.530
Anlægsaktiver		53.751.713	31.386.530
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.866.141	4.204.404
Andre tilgodehavender		149.449	1.573.712
Selskabsskat		165.671	0
Periodeafgrænsningsposter		0	26.300
Tilgodehavender		6.181.261	5.804.416
Likvide beholdninger		275.259	44.263
Omsætningsaktiver		6.456.520	5.848.679
Aktiver		60.208.233	37.235.209

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.023.691	1.007.729
Egenkapital	5	1.073.691	1.057.729
Hensættelse til udskudt skat		387.088	148.343
Hensatte forpligtelser		387.088	148.343
Gæld til realkreditinstitutter		24.027.249	11.998.947
Deposita		1.042.813	592.851
Langfristede gældsforpligtelser	6	25.070.062	12.591.798
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.439.321	695.739
Kreditinstitutter		26.895.402	17.261.913
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.883.646	2.371.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		469.320	2.750.000
Selskabsskat		0	130.086
Anden gæld	7	989.703	228.197
Kortfristede gældsforpligtelser		33.677.392	23.437.339
Gældsforpligtelser		58.747.454	36.029.137
Passiver		60.208.233	37.235.209
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	89.836	28.945
	<u>89.836</u>	<u>28.945</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-165.671	130.086
Årets udskudte skat	238.745	58.589
	<u>73.074</u>	<u>188.675</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	244.873	217.141
Skat af egenkapitalbevægelser	-171.799	-28.466
	<u>73.074</u>	<u>188.675</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	19.916.570	11.846.845
Tilgang i årets løb	339.893	22.482.825
Overførsler i årets løb	24.926.062	-24.926.062
Kostpris 30. juni	<u>45.182.525</u>	<u>9.403.608</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	376.885	0
Årets afskrivninger	<u>457.535</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>834.420</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>44.348.105</u>	<u>9.403.608</u>
Afskrives over	<u>10-40 år</u>	

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	1.007.729	1.057.729
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-780.906	-780.906
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	171.799	171.799
Årets resultat	0	625.069	625.069
Egenkapital 30. juni	<u>50.000</u>	<u>1.023.691</u>	<u>1.073.691</u>

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	18.368.367	9.216.582
Mellem 1 og 5 år	5.658.882	2.782.365
Langfristet del	24.027.249	11.998.947
Inden for 1 år	1.439.321	695.739
	25.466.570	12.694.686
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.042.813	592.851
Langfristet del	1.042.813	592.851
Inden for 1 år	0	0
	1.042.813	592.851

7 Afledte finansielle instrumenter

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

	2019 DKK	2018 DKK
Forpligtelser	969.703	188.797

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes en variabel rente med en gennemsnitlig fast rente på 0,60% på lån med hovedstole på i alt DKK 29.900.000. Renteswapaftalerne udløber i perioden 2023-2029. Dagsværdien af renteswapaftalerne udgør på balancedagen DKK -969.703.

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Spar Nord A/S:

Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS har udstedt et ejerpantebrev på DKK 10 mio., der er underpantsat til Spar Nord A/S, og ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi på DKK 44.348.105 (2017/18: 19.539.685). Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for alt mellemværende, som Spar Nord A/S har med A/S Global Timber samt Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditgæld på DKK 25.466.570 hos DLR Kredit A/S:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 44.348.105 (2017/18: DKK 19.539.685).

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. fra indkomståret 2016.

9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
GT Group ApS	Danmark, Højbjerg

Koncernrapporten for GT Group ApS kan rekvireres på følgende adresse: cvr.dk

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 19.01.2016 ApS for 2018/19 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 2018/19 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

10 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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

10 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 10-40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

For grunde og bygninger er den skønnede restværdi DKK 22,5 mio.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettorealisationsværdi, 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 gældsmetode 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

10 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.