

Ejendomsselskabet Stenhuggervej 12, Odense ApS

Tyttebærvej 19
5260 Odense S

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

14/11/2019

John Eric Rath Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Stenhuggervej 12, Odense ApS
Tyttebærvej 19
5260 Odense S

Telefonnummer: 40167661
e-mailadresse: je@rathpetersen.dk

CVR-nr: 37489492
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Stenhuggervej 12, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 11/11/2019

Direktion

John Eric Rath Petersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hidtidige hovedaktivitet er i regnskabsåret ændret, idet virksomheden med engroshandel med ostevarer og andre delikatesser er afhændet pr. 1. december 2018. Virksomhedens hovedaktivitet er herefter udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af engrosvirksomheden er ophørt, og virksomheden beskæftiger sig herefter udelukkende med udlejning af erhvervsejendom. Aktivitetsændringen har medført omvurdering af virksomhedens anlægsaktiver, og resultatet er således forbedret væsentligt i forhold til foregående år.

For regnskabsåret 2019-20 forventes et mindre overskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af den aflagte årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

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

I forbindelse med afhændelse af engrosvirksomhed, er virksomhedens hovedaktivitet ændret til udlejning af erhvervsejendom. Anvendt regnskabspraksis er tilsvarende ændret, så investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. beskrivelse i note herom. Ejendomme blev tidligere målt til akkumuleret kostpris, med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ændringen har - sammenlignet med tidligere anvendt regnskabspraksis - medført, at resultatet for regnskabsåret 2018-19 er forbedret med kr. 271.800. Egenkapitalen pr. 30. juni 2019 er forbedret med kr. 799.400.

Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse hermed, og primoeffekten af den ændrede regnskabspraksis er indregnet over egenkapitalen primo, hvilket har forbedret egenkapitalen primo med kr. 563.600.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet, der er tidsmæssigt sammenfaldende med leveringstidspunktet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til dagsværdi.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der er vurderet til 3-7 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller netto realisationsværdi hvis dette fører til en lavere værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt i skat af fremtidig skattepligtig indkomst .

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		122.511	250.998
Personaleomkostninger	1	-147.299	-476.167
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.000	-65.300
Resultat af ordinær primær drift		-93.788	-290.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-77.754	-103.996
Ordinært resultat før skat		128.458	-394.465
Skat af årets resultat	2	-28.200	3.200
Årets resultat		100.258	-391.265
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.258	-391.265
I alt		100.258	-391.265

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		2.800.000	2.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	204.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.800.000	2.704.000
Anlægsaktiver i alt		2.800.000	2.704.000
Fremstillede varer og handelsvarer		0	1.217.947
Varebeholdninger i alt		0	1.217.947
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.598	223.692
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	250.000
Periodeafgrænsningsposter		5.700	35.469
Tilgodehavender i alt		14.298	509.161
Likvide beholdninger		109.690	0
Omsætningsaktiver i alt		123.988	1.727.108
Aktiver i alt		2.923.988	4.431.108

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	500.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		0	250.000
Overført resultat		482.628	-67.630
Egenkapital i alt		532.628	682.370
Hensættelse til udskudt skat		82.600	54.400
Hensatte forpligtelser i alt		82.600	54.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.200.000	2.200.000
Deposita		33.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.233.000	2.200.000
Gæld til banker		0	1.358.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	74.083
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		75.760	62.179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		75.760	1.494.338
Gældsforpligtelser i alt		2.308.760	3.694.338
Passiver i alt		2.923.988	4.431.108
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	250.000	-631.230	118.770
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	563.600	563.600
Kapitalnesættelse	-450.000	-250.000	450.000	-250.000
Årets resultat	0	0	100.258	100.258
Egenkapital, ultimo	50.000	0	482.628	532.628

I forbindelse med vedtægtsændringer i regnskabsåret 2018-19, er selskabet omdannet fra aktieselskab til anpartsselskab. Generalforsamlingsbeslutningen indebar, at selskabskapitalen blev reduceret til kr. 50.000, og at krav på indbetaling af selskabskapital frafaldtes. Ved kapitalnedsættelsen, blev overskydende beløb overført til reserver, og der blev ikke foretaget kontant udlodning i forbindelse hermed.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018-19
	kr.
Lønninger	146.599
Udgifter til social sikring	700
I alt	147.299

Selskabet har i regnskabsåret 2018-19 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejder, omregnet til fuldtidsansatte.

2. Skat af årets resultat

	2018-19
	kr.
Skat af årets resultat	0
Ændring af udskudt skat	28.200
I alt	28.200

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For indeværende regnskabsår, er følgende grundlag for værdiansættelsen anvendt:

- Årlig lejeindtægt, netto, kr. 330,- pr. m².
- Forventet afkast, baseret på vurdering af afkastkrav for tilsvarende beliggende industriejendomme, 8% p.a.

Herudover er byggeret på selskabets grundareal værdiansat til den vurderede dagsværdi på følgende grundlag:

- Areal, maksimal byggeret, 1.065 m².
- Forventet salgspris pr. m² byggeret, kr. 1.100,-.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kendte eventualforpligtelser. Der er ikke sket pantsætning af selskabets aktiver.