



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Storetorv I ApS

Lindbjergparken 12
6200 Aabenraa

CVR-nr. 37 84 86 89

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. juni 2019

René Hermann Kibsgaard
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Storetorv I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 25. juni 2019

Direktion

René Hermann Kibsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Storetorv I ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Storetorv I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 25. juni 2019

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Olaf Krag
Registreret revisor
MNE-nr. mne689

Selskabsoplysninger

Selskabet

Storetorv I ApS
Lindbjergparken 12
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 37 84 86 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

René Hermann Kibsgaard

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af- og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.723.314, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.938.503.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Storetorv I ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, advokat og konsulentassistance mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger og forbedringer.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		359.592	35.931
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.366	-28.800
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		336.226	7.131
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	3.230.000	2.898.281
Resultat før finansielle poster		3.566.226	2.905.412
Finansielle omkostninger		-74.588	-188.503
Resultat før skat		3.491.638	2.716.909
Skat af årets resultat		-768.324	-597.720
Årets resultat		<u>2.723.314</u>	<u>2.119.189</u>
Overført resultat		2.723.314	2.119.189
		<u>2.723.314</u>	<u>2.119.189</u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	10.480.000	9.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>81.334</u>	<u>67.200</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.561.334</u>	<u>9.817.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.561.334</u>	<u>9.817.200</u>
Likvide beholdninger		<u>16.311</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.311</u>	<u>6</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.577.645</u></u>	<u><u>9.817.206</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.888.503	2.165.189
Egenkapital		4.938.503	2.215.189
Hensættelse til udskudt skat		1.340.832	597.720
Hensatte forpligtelser i alt		1.340.832	597.720
Gæld til realkreditinstitutter		1.894.961	1.977.461
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.894.961	1.977.461
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	82.500	82.218
Kreditinstitutter		0	36.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		478.000	0
Selskabsskat		25.212	0
Anden gæld		1.817.637	4.908.097
Kortfristede gældsforpligtelser		2.403.349	5.026.836
Gældsforpligtelser i alt		4.298.310	7.004.297
Passiver i alt		10.577.645	9.817.206
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	2.165.189	2.215.189
Årets resultat	0	2.723.314	2.723.314
Egenkapital 31. december 2018	50.000	4.888.503	4.938.503

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>3.230.000</u>	<u>2.898.281</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.230.000</u>	<u>2.898.281</u>
	<u><u>3.230.000</u></u>	<u><u>2.898.281</u></u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>4.351.719</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>4.351.719</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		2.898.281
Årets værdireguleringer		<u>3.230.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>6.128.281</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u><u>10.480.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle reguleringer af eksisterende leje til markedsleje
- 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldo
- 7) = dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5/100)) + refusionssaldi (6))

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Budgettet anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Afkastningskravet ligger mellem 6-8%.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.059.679	1.977.461	82.500	1.557.690
	2.059.679	1.977.461	82.500	1.557.690

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets aktiver for t.kr. 6.150. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.480.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Hermann Kibsgaard

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-483079051985
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 15:01:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Møller Hansen

Som Revisor
RID: 1237983394032
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 16:58:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Olaf Krag

Som Revisor
RID: 1154603796996
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 17:35:00
Underskrevet med NemID

NEM ID

René Hermann Kibsgaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-483079051985
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 17:39:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d4a15c0axtgn23613409

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.