



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN ORMESLEVVEJ 14, VEMMELEV P/S

KIRKEGADE 42, 9460 BROVST

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2019

Søren Lynge-Stensgaard

CVR-NR. 38 31 10 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S Kirkegade 42 9460 Brovst
	CVR-nr.: 38 31 10 93 Stiftet: 30. december 2016 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Lynge-Stensgaard, formand Allan Beith Jensen Jesper William Svare
Direktion	Casper Friis
Komplementar	Komplementarselskabet Ormeslevvej 14 ApS
Kommanditister	J. Svare Holding IVS I/S af 26-10-2018
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 27 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 10. maj 2019

Direktion:

Casper Friis

Bestyrelse:

Søren Lynge-Stensgaard
Formand

Allan Beith Jensen

Jesper William Svare

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		461.870	352.884
Andre finansielle omkostninger.....	1	-95.434	-111.041
ÅRETS RESULTAT.....		366.436	241.843
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		366.436	241.843
I ALT.....		366.436	241.843

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.355.352	4.330.892
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.355.352	4.330.892
ANLÆGSAKTIVER.....		4.355.352	4.330.892
Andre tilgodehavender.....		6.431	2.500
Tilgodehavender.....		6.431	2.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.431	2.500
AKTIVER.....		4.361.783	4.333.392
PASSIVER			
Selskabskapital.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		608.279	241.843
EGENKAPITAL.....	3	1.208.279	841.843
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.926.575	2.034.405
Depositum.....		123.525	123.525
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.050.100	2.157.930
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	107.828	107.329
Gæld til pengeinstitutter.....		135.006	467.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.750
Anden gæld.....		799.951	739.612
Periodeafgrænsningsposter.....		41.869	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.103.404	1.333.619
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.153.504	3.491.549
PASSIVER.....		4.361.783	4.333.392
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.114	38.429	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	68.320	72.612	
	95.434	111.041	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	4.330.892	
Tilgang.....	24.460	
Kostpris 31. december 2018.....	4.355.352	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	4.355.352	

Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 10 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægt, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommens aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	600.000	241.843	841.843	
Forslag til resultatdisponering.....		366.436	366.436	
Egenkapital 31. december 2018.....	600.000	608.279	1.208.279	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	2.034.403	107.828	1.490.179	2.141.734	107.329	
Depositum.....	123.525	0	0	123.525	0	
	2.157.928	107.828	1.490.179	2.265.259	107.329	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.034 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.355 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 135 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 300 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.355 tkr.

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Ormeslevvej 14, Vemmelev P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.