



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**YAYA EJENDOMME APS**  
**ENGHAVEVEJ 1, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. februar 2020

---

Anders Goltermann

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Yaya Ejendomme ApS Enghavevej 1 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 38 39 86 44
	Stiftet: 6. februar 2017
	Hjemsted: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Goltermann Jingyi Yan
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Yaya Ejendomme ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 13. februar 2020

Direktion:

---

Anders Goltermann

---

Jingyi Yan

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Yaya Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Yaya Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Haderslev, den 13. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kenneth Albert  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41312

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>180.852</b>	<b>26.557</b>
Af- og nedskrivninger.....		-169.380	-33.557
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>11.472</b>	<b>-7.000</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-123.389	-95.344
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-111.917</b>	<b>-102.344</b>
Skat af årets resultat.....	1	20.840	15.463
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-91.077</b>	<b>-86.881</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-91.077	-86.881
<b>I ALT</b> .....		<b>-91.077</b>	<b>-86.881</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		5.417.004	1.108.045
Mat.anlægsaktiv under udførelse og forudbet.....		0	3.773.508
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.417.004</b>	<b>4.881.553</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.417.004</b>	<b>4.881.553</b>
Andre tilgodehavender.....		61.256	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.840	15.463
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>82.096</b>	<b>15.463</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>15.538</b>	<b>203.244</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>97.634</b>	<b>218.707</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.514.638</b>	<b>5.100.260</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		986.257	327.334
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.036.257</b>	<b>377.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.421.973	2.576.351
Banklån.....		1.078.500	1.137.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.500.473</b>	<b>3.713.851</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	240.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		606.407	748.075
Anden gæld.....		119.501	6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>977.908</b>	<b>1.009.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.478.381</b>	<b>4.722.926</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.514.638</b>	<b>5.100.260</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-20.840	-15.463	
	<b>-20.840</b>	<b>-15.463</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Grunde og bygninger	Mat.anlægsaktiv under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2019.....	1.156.132	3.773.508	
Overførsel.....	3.773.508	-3.773.508	
Tilgang.....	690.114	0	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>5.619.754</b>	<b>0</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	 48.087		
Årets afskrivninger .....	154.663		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>202.750</b>		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	 5.417.004	 0	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	327.334	377.334
Koncentilskud.....		750.000	750.000
Forslag til resultatdisponering.....		-91.077	-91.077
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>986.257</b>	<b>1.036.257</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.561.973	140.000	1.800.000
Banklån.....	1.178.500	100.000	670.000
	<b>3.740.473</b>	<b>240.000</b>	<b>2.470.000</b>
			<b>3.953.851</b>
			<b>240.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5**

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 30 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 73 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Yaya Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 440 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.075 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.158 tkr., er der givet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.250 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve på nominel 1.600 tkr., er der givet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.250 tkr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Yaya Ejendomme ApS for 2019 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger (restværdi indeholder grundværdi).....	25 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.