

define aps

Enhøjsvej 16
3450 Allerød

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/09/2019

Carsten Adamsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

define aps

Enhøjsvej 16

3450 Allerød

Telefonnummer: 30550717

e-mailadresse: cja@define4u.dk

CVR-nr: 38671693

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB

Tækkemandsvej 1

4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 87948412

P-enhed: 1004444561

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsperioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 og årsberetningen for Define aps.

Årsrapporten er ikke revideret og aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse B selskaber.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse 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.

Allerød, den 13/09/2019

Direktion

Carsten Jes Kruse Adamsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Define ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Define ApS for perioden 1. juli 2018 – 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har til-vejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab 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 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 fuld-stændigheden 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.

Holbæk, 13/09/2019

Lasse Larsen , mne15627
Registreret revisor
REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 87948412

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at udleje fast ejendom samt købe, erhverve, opføre og udvikle fast ejendom til udlejning.

Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2018/2019 udviser et positivt resultat, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udgang

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019/2020

Ledelsen forventer, at år 2019/2020 vil være overskudsgivende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabet indeholder ingen sammenligningstal, da dette er første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indbetalinger fra lejerne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kruse Adamsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningsevne. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, forbrug, vedligeholdelse m.m. som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med afkastkrav på 5,75% - 10%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet osv.

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

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

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		235.714	367.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	251.235
Andre finansielle indtægter		0	1.739
Andre finansielle omkostninger		-86.884	-84.267
Ordinært resultat før skat		148.830	535.730
Skat af årets resultat	1	-33.384	-111.438
Årets resultat		115.446	424.292
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.446	424.292
I alt		115.446	424.292

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		4.600.000	4.600.000
Materielle aktiver i alt		4.600.000	4.600.000
Langfristede aktiver i alt		4.600.000	4.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.396	130.467
Andre tilgodehavender		18.000	0
Tilgodehavender i alt		150.396	130.467
Likvide beholdninger		214.967	163.822
Kortfristede aktiver i alt		365.363	294.289
Aktiver i alt		4.965.363	4.894.289

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	2	50.000	50.000
Overført resultat		539.738	424.292
Egenkapital i alt		589.738	474.292
Udskudt skat		113.000	80.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.538.649	1.632.558
Skyldig selskabsskat		384	31.438
Langfristede forpligtelser i alt		1.652.033	1.743.996
Gæld til realkreditinstitutter		95.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	8.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.389.573	2.350.792
Skyldig selskabsskat		31.438	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		199.081	221.709
Kortfristede forpligtelser i alt		2.723.592	2.676.001
Forpligtelser i alt		4.375.625	4.419.997
Passiver i alt		4.965.363	4.894.289

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Aktuel skat	384	31.438
Ændring af udskudt skat	33.000	80.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>33.384</u>	<u>111.438</u>

2. Registreret kapital mv.

Aanpartskapitalen består af 50 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 24. maj 2017	50.000
Tilgang	0
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat, kildeskatter på udbytter, renter og royalties indefor sambeskatningskredsen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Den samlede pant udgør kr. 1.850.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 4.600.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0