

Vores Ejendomme ApS

Haslegårdsvej 8, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 38 72 29 64

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

Jesper Grove Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 29. maj 2020

Direktionen

Jesper Grove Bang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vores Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vores Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 fuldstændigheden 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.

Herning, den 29. maj 2020

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vores Ejendomme ApS Haslegårdsvej 8 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 38 72 29 64
	Stiftet: 19. juni 2017
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktionen	Jesper Grove Bang
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til ejendommenes forventede handelspriser ved et eventuelt salg, og der kan være usikkerhed omkring størrelse heraf.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende. Selskabets har tabt hele egenkapitalen som følge af årets underskud. Ledelsen forventer kapitalen reetableret ved fremtidig indtjening eller ved eventuel kapitalindsud.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	328.666	394.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-120.000	-2.983.697
Resultat af primær drift	208.666	-2.588.698
Andre finansielle indtægter	0	292.529
Finansielle omkostninger	1 -398.810	-549.946
Resultat før skat	-190.144	-2.846.115
Skat af årets resultat	2 23.221	625.147
Årets resultat	-166.923	-2.220.968
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-166.923	-2.220.968
	-166.923	-2.220.968

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	3.980.000	14.050.000
Materielle anlægsaktiver	3.980.000	14.050.000
Anlægsaktiver	3.980.000	14.050.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	557.733
Udsudte skatteaktiver	3 11.399	0
Andre tilgodehavender	4.103.733	0
Periodeafgrænsningsposter	10.925	10.253
Tilgodehavender	4.126.057	567.986
Likvide beholdninger	512.287	0
Omsætningsaktiver	4.638.344	567.986
Aktiver	8.618.344	14.617.986

Balance pr. 31. december

Passiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-109.883	57.040
Egenkapital	4 -59.883	107.040
Hensættelse til udskudt skat	0	17.023
Hensatte forpligtelser	0	17.023
Gæld til realkreditinstitutter	1.386.031	6.367.530
Langfristede gældsforpligtelser	5 1.386.031	6.367.530
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	80.876	274.494
Kreditinstitutter	3.880.367	3.873.308
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.086.355	0
Gæld til associerede virksomheder	0	3.641.254
Selskabsskat	6.864	2.058
Anden gæld	237.734	335.279
Kortfristede gældsforpligtelser	7.292.196	8.126.393
Gældsforpligtelser	8.678.227	14.493.923
Passiver	8.618.344	14.617.986
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	

Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	175.490	124.282
Andre finansielle omkostninger	223.320	425.664
	<u>398.810</u>	<u>549.946</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	5.201	2.002
Regulering af udskudt skat	-28.422	-627.149
	<u>-23.221</u>	<u>-625.147</u>

3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser.

4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	57.040	107.040
Årets resultat	0	-166.923	-166.923
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>-109.883</u>	<u>-59.883</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.072.666 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.466.907, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.980.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.025.000. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for kreditinstitutter.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder (og disses datterselskaber). Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Vores Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter IT-omkostninger og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Brabrand, som er anskaffet i året 2018. Ejendommene er beboelsesejendomme.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Beboelsesejendomme

5 %

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.