

Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS

Gammel Landevej 46, 8380 Trige

CVR-nr. 38 79 85 02

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2019.

John Kirk Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Trige, den 14. oktober 2019

Direktion

John Kirk Nielsen
Adm. direktør

Ergün Gøvercile
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Aarhus, den 14. oktober 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Jakob Westerdahl
statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS Gammel Landevej 46 8380 Trige
	CVR-nr.: 38 79 85 02
	Stiftet: 12. juli 2017
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	John Kirk Nielsen, Adm. direktør Ergün Gøvercile, Direktør
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Dattervirksomhed	J.E. Invest 2019 IVS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret været udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er nedbrændt i sidste regnskabsåret. Forhandlinger med forsikringsselskabet er afsluttet i regnskabsåret og genopførelsen af ejendommen forventes igangsat i løbet af det kommende år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.605 t.kr. mod 6.638 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.969 t.kr. mod 4.383 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er væsentligt påvirket af forsikrings sagen jf. note 1.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2018 - 30/9 2019	12/7 2017 - 30/9 2018
Bruttofortjeneste	5.605.030	6.638.410
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-951.325
Andre driftsomkostninger	-1.036.777	0
Resultat før finansielle poster	4.568.253	5.687.085
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	452.220	0
Øvrige finansielle omkostninger	-59.654	-68.147
Resultat før skat	4.960.819	5.618.938
Skat af årets resultat	-991.921	-1.236.149
Årets resultat	3.968.898	4.382.789
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	452.220	0
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	2.916.678	4.382.789
Disponeret i alt	3.968.898	4.382.789

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>614.650</u>	<u>614.650</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>614.650</u>	<u>614.650</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>652.220</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>652.220</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.266.870</u>	<u>614.650</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	185.460	0
4	Andre tilgodehavender	<u>10.989.224</u>	<u>6.466.037</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.174.684</u>	<u>6.466.037</u>
	Likvide beholdninger	<u>177.082</u>	<u>42.343</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.351.766</u>	<u>6.508.380</u>
	Aktiver i alt	<u>12.618.636</u>	<u>7.123.030</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	452.220	0
6	Overført resultat	7.299.467	4.382.789
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
	Egenkapital i alt	8.401.687	4.432.789
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.130.368	1.213.137
	Hensatte forpligtelser i alt	2.130.368	1.213.137
Gældsforpligtelser			
	Deposita	16.000	0
7	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.253.506	1.334.739
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.269.506	1.334.739
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.233	78.053
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.791	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	252.889	0
	Selskabsskat	283.162	23.012
	Anden gæld	0	31.300
	Periodeafgrænsningsposter	150.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	817.075	142.365
	Gældsforpligtelser i alt	2.086.581	1.477.104
	Passiver i alt	12.618.636	7.123.030
1	Særlige poster		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Efter genopførelse af ejendommen vil ledelsen revurdere værdien af ejendommen for vurdering af behov for nedskrivninger.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	1/10 2018 - 30/9 2019	12/7 2017 - 30/9 2018
Indtægter:		
Forsikringserstatning	5.318.951	6.465.587
	<u>5.318.951</u>	<u>6.465.587</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	0	931.235
Omkostninger i forbindelse med forsikringssag	1.036.777	0
	<u>1.036.777</u>	<u>931.235</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	5.318.951	6.465.587
Andre driftsomkostninger	-1.036.777	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-931.235
Resultat af særlige poster netto	<u>4.282.174</u>	<u>5.534.352</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2018	1.565.975	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.565.975</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>1.565.975</u>	<u>1.565.975</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	-951.325	0
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-951.325</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>-951.325</u>	<u>-951.325</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>614.650</u>	<u>614.650</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Tilgang i årets løb	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>652.219</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2019	<u>652.219</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger på goodwill	<u>-199.999</u>	<u>0</u>
Afskrivninger på goodwill 30. september 2019	<u>-199.999</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>652.220</u>	<u>0</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
J.E. Invest 2019 IVS	Aarhus	100 %
4. Andre tilgodehavender		
Af andre tilgodehavender udgør tkr. 10.635 (2018: tkr. 6.466) erstatningssum, der udbetales under forudsætning af samtidig afholdelse af udgifter til genopførelse af nedbrændt ejendom.		
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	0	0
Resultatandel	<u>452.220</u>	<u>0</u>
	<u>452.220</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	4.382.789	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.916.678</u>	<u>4.382.789</u>
	<u>7.299.467</u>	<u>4.382.789</u>
7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.334.739	1.412.792
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-81.233</u>	<u>-78.053</u>
	<u>1.253.506</u>	<u>1.334.739</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>894.000</u>	<u>989.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.250 t.kr. til sikkerhed for gæld til selskabsdeltagere og ledelse. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 615 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Forrige regnskabsår var selskabets første, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 12. juli 2017 - 30. september 2018.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og udbetalt forsikringssum.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gammel Landevej, Spørring ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.