



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 NÆSTVED LANDEVEJ 145, SKÆLSKØR P/S

KIRKEGADE 42, 9460 BROVST

ÅRSRAPPORT

31. AUGUST 2017 - 31. DECEMBER 2018

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

Søren Lynge-Stensgaard

CVR-NR. 38 89 43 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 31. august 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S Kirkegade 42 9460 Brovst
	CVR-nr.: 38 89 43 07 Stiftet: 31. august 2017 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 31. august 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Søren Lyng-Stensgaard, formand Allan Beith Jensen Jesper William Svare
Direktion	Casper Friis
Komplementar	Komplementarselskabet Ormeslevvej 14 ApS
Kommanditister	Jesper William Svare 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 31. august 2017 - 31. december 2018 for Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør 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 31. august 2017 - 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 Næstved Landevej 145, Skælskør P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S for regnskabsåret 31. august 2017 - 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 revisorers 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 31. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		282.383
Andre finansielle indtægter.....		3.887
Andre finansielle omkostninger.....		-124.987
ÅRETS RESULTAT		161.283
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		161.283
I ALT		161.283

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.842.835
Materielle anlægsaktiver.....	1	2.842.835
ANLÆGSAKTIVER.....		2.842.835
Andre tilgodehavender.....		114.557
Tilgodehavender.....		114.557
Likvide beholdninger.....		97.067
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		211.624
AKTIVER.....		3.054.459
PASSIVER		
Selskabskapital.....		600.000
Overført resultat.....		161.283
EGENKAPITAL.....	2	761.283
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.243.700
Banklån.....		729.448
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.973.148
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	108.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500
Anden gæld.....		177.564
Periodeafgrænsningsposter.....		21.320
Kortfristede gældsforpligtelser.....		320.028
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.293.176
PASSIVER.....		3.054.459
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Investeringsejendomme	
Tilgang			2.842.835	
Kostpris 31. december 2018.....			2.842.835	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....			2.842.835	
<p>Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 8,5 %, 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.</p>				
Egenkapital				2
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 31. august 2017.....	600.000	0	600.000	
Forslag til resultatdisponering.....		161.283	161.283	
Egenkapital 31. december 2018.....	600.000	161.283	761.283	
Langfristede gældsforpligtelser				3
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.310.912	67.212	970.945	
Banklån.....	770.880	41.432	557.961	
	2.081.792	108.644	1.528.906	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.311 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.843 tkr.</p>				
<p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 771 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 430 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.843 tkr.</p>				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S for 2017/18 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 følgende regnskabspraksis.

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 salgsmomkostninger 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.