

Ydesen Ejendomme ApS

**Smidstrupvej 22
9760 Vrå**

CVR-nr. 39 03 20 58

**Årsrapport for 2017/18
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. april 2019

Andreas Ydesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 23. oktober 2017 - 31. december 2018	4
Balance pr. 31. december 2018	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. oktober 2017 - 31. december 2018 for Ydesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. oktober 2017 - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 30. april 2019

Direktion

Andreas Ydesen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ydesen Ejendomme ApS
Smidstrupvej 22
9760 Vrå

Telefon: 28512418

E-mail: andreas@imr.eu

Hjemmeside: www.ydesen.com

CVR-nr.: 39 03 20 58

Regnskabsperiode: 23. oktober 2017 - 31. december 2018

Stiftet: 23. oktober 2017

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Hjørring

Direktion

Andreas Ydesen, direktør

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel
Brinck Seidelins Gade 10
9800 Hjørring

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2019 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.970.145, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.020.145.

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi og er nærmere beskrevet i note til investeringsejendomme. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
23. oktober 2017 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		249.152
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.339.850</u>
Resultat før finansielle poster		2.589.002
Finansielle omkostninger	2	<u>-63.188</u>
Resultat før skat		2.525.814
Skat af årets resultat	3	<u>-555.669</u>
Årets resultat		<u>1.970.145</u>
Overført resultat		<u>1.970.145</u>
		<u>1.970.145</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		10.970.756
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.970.756</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.970.756</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>57.000</u>
Tilgodehavender		<u>57.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>57.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.027.756</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>1.970.145</u>
Egenkapital	5	<u>2.020.145</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>517.103</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>517.103</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.506.122</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.506.122</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	235.863
Banker		813.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		614.560
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		53.991
Selskabsskat		38.566
Periodeafgrænsningsposter		18.050
Deposita		<u>166.050</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.984.386</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.490.508</u>
Passiver i alt		<u>11.027.756</u>
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Noter

	<u>2017/18</u> kr.
1 Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2017/18</u> kr.
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.560
Andre finansielle omkostninger	<u>48.628</u>
	<u>63.188</u>
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	38.566
Årets udskudte skat	<u>517.103</u>
	<u>555.669</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 23. oktober 2017	0	0
Tilgang i årets løb	8.630.906	112.500
Afgang i årets løb	0	-112.500
Kostpris 31. december 2018	<u>8.630.906</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 23. oktober 2017	0	0
Årets opskrivninger	<u>2.339.850</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>2.339.850</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>10.970.756</u>	<u>0</u>

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme i Hjørring.

Ejendommene måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Boligejendommens dagsværdi vurderes herudover ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5%-6%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed m.v.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 23. oktober 2017	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	1.970.145	1.970.145
Egenkapital 31. december 2018	50.000	1.970.145	2.020.145

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 23. oktober 2017	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.741.985	235.863	5.560.430
	0	6.741.985	235.863	5.560.430

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ydesen Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.742, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 10.971.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 10.971.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ydesen Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.