

Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS
Skalhøje 38
9240 Nibe

CVR-nummer: 39 03 94 43

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. april 2020

Torben Valbjørn Skovgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 6. april 2020

Direktion

Torben Valbjørn Skovgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS for perioden 1. januar - 31. december 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.

Nibe, den 6. april 2020

REVISION+ - cvr. nr.: 38914766
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret revisor
mne34546

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS Skalhøje 38 9240 Nibe
	CVR-nr.: 39 03 94 43
	Stiftet: 26. oktober 2017
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Valbjørn Skovgaard
Pengeinstitut	Nykredit 9000 Aalborg
Revisor	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hobrovej 46 9240 Nibe
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kristrupvej 79-81 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	6.125.000 kr.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2017/18
BRUTTORESULTAT	329.562	165.854
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	34.906-	16.060-
DRIFTSRESULTAT	294.656	149.794
Andre finansielle omkostninger	250.238-	205.405-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	44.418	55.611-
1 Skat af årets resultat	10.730-	10.290
ÅRETS RESULTAT	33.688	45.321-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	33.688	45.321-
DISPONERET I ALT	33.688	45.321-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger.....	7.137.292	7.160.130
Materielle anlægsaktiver	7.137.292	7.160.130
ANLÆGSAKTIVER	7.137.292	7.160.130
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.330	0
Udskudt skatteaktiv	19.125	11.890
Tilgodehavender	21.455	11.890
Likvide beholdninger	33.219	76.630
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	54.674	88.520
AKTIVER	7.191.966	7.248.650

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	11.633-	45.321-
EGENKAPITAL	38.367	4.679
Kreditinstitutter	6.651.140	6.982.551
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	6.651.140	6.982.551
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	196.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.625	24.517
Selskabsskat	17.965	1.600
Anden gæld	170.700	169.600
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	98.869	65.703
Kortfristede gældsforpligtelser	502.459	261.420
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.153.599	7.243.971
PASSIVER	7.191.966	7.248.650
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	45.321-	0
Årets resultat	33.688	45.321-
Overført resultat ultimo.....	11.633-	45.321-
EGENKAPITAL	38.367	4.679

NOTER

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	17.965	1.600
Regulering af udskudt skat.....	7.235-	11.890-
Skat af årets resultat i alt.....	10.730	10.290-

Grunde og bygninger

2 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....	7.176.190
Tilgang i årets løb.....	12.068
Kostpris 31. december 2019	7.188.258
Af-/nedskrivninger, primo.....	16.060-
Årets af-/nedskrivninger.....	34.906-
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	50.966-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	7.137.292

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	0	6.847.440	196.300	5.598.400
Kreditinstitutter	6.982.551	0	0	0
	6.982.551	6.847.440	196.300	5.598.400

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed ud over den pantsikrerede gæld til Nykredit.

NOTER

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skovgaard Invest Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Skovgaard

Som Direktør
RID: 86256740
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2020 kl.: 11:51:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Gottlieb Skoda

Som Revisor
PID: 9208-2002-2-765316696657
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2020 kl.: 12:48:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Rummenhoff

Som Revisor
RID: 86484992
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2020 kl.: 12:49:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben Skovgaard

Som Dirigent
RID: 86256740
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2020 kl.: 13:32:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.