

# **Ejendomsselskabet af 20.12.2017**

## **K/S**

**CVR-nr. 39 18 05 53**

**Årsrapport for 2019**  
**(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. februar 2020

---

Poul Erik Birkholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	5
Balance pr. 31. december 2019	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 20.12.2017 K/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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.

Jegindø, den 10. februar 2020

### **Direktion**

Ejendomsselskabet af 1.1.2014  
ApS  
direktør

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

Jegindø den / 10. februar 2020

Dirigent

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til i Ejendomsselskabet af 20.12.2017 K/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20.12.2017 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 selskabets 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, selskabet 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.

Ås, den 10. februar 2020

Revirk Rådgivning  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 93 43 54

Jesper Kirk  
Statsaut. revisor  
MNE-Nr. 32052

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 20.12.2017 K/S Højbjergvej 2 Ryde 7830 Vinderup  CVR-nr.: 39 18 05 53 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. december 2017 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: Holstebro
<b>Direktion</b>	Ejendomsselskabet af 1.1.2014 ApS, direktør
<b>Revisor</b>	Revirk Rådgivning statsautoriseret revisionsanpartsselskab Åsvej 10 7700 Thisted
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. februar 2020, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med rådgivning, finansiering og investering, samt dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 266.245, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 389.279.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Efter regnskabsårets afslutning er der opstået en Covid-19 pandemi, som har trukket tæppet under selskabets omsætning.

Der arbejdes på alternativ anvendelse af selskabets faciliteter, således at noget af den tabte omsætning kan genvindes.

### **Finansielle ressourcer**

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de fornødne finansielle ressourcer, til at gennemføre selskabets aktiviteter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-162.928</b>	<b>156.594</b>	<b>0</b>
Distributionsomkostninger		-1.561	0	0
Administrationsomkostninger		-101.756	-65.131	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-266.245</b>	<b>91.463</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-266.245</b>	<b>91.463</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-266.245</b>	<b>91.463</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-266.245</u></b>	<b><u>91.463</u></b>	<b><u>0</u></b>
		2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Resultatandel til kommanditister		-266.245	91.463	0
		<b><u>-266.245</u></b>	<b><u>91.463</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.098	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>100</u></b>	<b><u>47.198</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>35.553</u></b>	<b><u>11.988</u></b>	<b><u>65.873</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>35.653</u></b>	<b><u>59.186</u></b>	<b><u>65.973</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>35.653</u></u></b>	<b><u><u>59.186</u></u></b>	<b><u><u>65.973</u></u></b>



## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>				
Selskabskapital		100	100	100
Overført resultat		-389.379	-123.134	0
<b>Egenkapital</b>		<b>-389.279</b>	<b>-123.034</b>	<b>100</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		301.311	38.220	65.873
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		123.620	144.000	0
Anden gæld		1	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>424.932</b>	<b>182.220</b>	<b>65.873</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>424.932</b>	<b>182.220</b>	<b>65.873</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.653</b>	<b>59.186</b>	<b>65.973</b>
Eventualposter mv.	2			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3			

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100	-123.134	-123.034
Årets resultat	0	-266.245	-266.245
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>100</b>	<b>-389.379</b>	<b>-389.279</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	100	0	100
Resultatudlodning regnskabsåret	0	-214.597	-214.597
Årets resultat	0	91.463	91.463
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>100</b>	<b>-123.134</b>	<b>-123.034</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
<b>2 Eventualposter mv.</b>			
Der påhviler selskabet normalt udlejeransvar.			
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Der er ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.			

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 20.12.2017 K/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal idet det 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.

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes reservation til tab på rådgivningsarbejder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.