

Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS

Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse

Årsrapport for

3. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 39 22 30 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2019.

Ole Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 3. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 9 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 3. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. januar - 31. december 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 25. marts 2019

Direktion

Ole Holm

Karina Anja Kragh

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS for regnskabsåret 3. januar - 31. december 2018 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 Etske 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.

Esbjerg, den 25. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS

Gilbjergvej 4

6623 Vorbasse

CVR-nr.: 39 22 30 07

Regnskabsår: 3. januar - 31. december

Direktion

Ole Holm

Karina Anja Kragh

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Edison Park 4

6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels- og udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt anden virksomhed beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -19.118 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af, at der er tale om selskabets første regnskabsår, hvor driften ikke har været fuldt ud indfaset. Det forventes at resultatet for 2019 bliver positivt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/2-2018 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	3/1 2018 - 31/12 2018
Bruttotab	-17.023
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.095
Resultat før skat	-19.118
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-19.118
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-19.118
Disponeret i alt	-19.118

Balance

Aktiver		<u>31/12 2018</u>	<u>3/1 2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	500.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>12.132</u>	<u>50.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.132</u>	<u>50.000</u>
	Aktiver i alt	<u>512.132</u>	<u>50.000</u>
Passiver			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	<u>-19.118</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>30.882</u>	<u>50.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til associerede virksomheder	<u>475.000</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>475.000</u>	<u>0</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>6.250</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.250</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>481.250</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>512.132</u>	<u>50.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>3/1 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 3. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	502.095	0
Kostpris 31. december 2018	502.095	0
Regulering til dagsværdi 3. januar 2018	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-2.095	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-2.095	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	500.000	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 3. januar 2018	50.000	50.000
	50.000	50.000
3. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	-19.118	0
	-19.118	0
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Holm

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-03-25 14:39:22Z

NEM ID 

Karina Anja Kragh

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-824932157168

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-03-25 14:44:06Z

NEM ID 

Lars Æbelø-Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-03-25 14:55:38Z

NEM ID 

Ole Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-03-29 08:00:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P50DI-AODU7-31FQJ-UE31Y-DJKAQ-CWUJZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>