

**Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS**

**Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

---

**Årsrapport for**

**2020**

---

**CVR-nr. 39 22 30 07**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2021.

---

**Ole Holm**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 31. marts 2021

### 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 1. januar - 31. december 2020 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 Etiske 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 31. marts 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS Gilbjergvej 4 6623 Vorbasse
	CVR-nr.: 39 22 30 07
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Holm Karina Anja Kragh
<b>Revisor</b>	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 -34.049 kr. mod 13.241 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 10, hvilket er ensbetydende med at mere end 50% af selskabets kapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens §119. Ledelsen har udarbejdet et budget med forventning om at egenkapitalen reetableres ved positiv driftsindtjening.

### 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 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>Bruttotab</b>	<b>-34.010</b>	<b>13.243</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-39	-2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.049</b>	<b>13.241</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-34.049</b>	<b>13.241</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	13.241
Disponeret fra overført resultat	-34.049	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-34.049</b>	<b>13.241</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	500.000	500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>3.466</u>	<u>25.373</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.466</u></b>	<b><u>25.373</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>503.466</u></b>	<b><u>525.373</u></b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	<u>-39.926</u>	<u>-5.877</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.074</u></b>	<b><u>44.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til associerede virksomheder	<u>485.000</u>	<u>475.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>485.000</u>	<u>475.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.142</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.392</u>	<u>6.250</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>493.392</u></b>	<b><u>481.250</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>503.466</u></b>	<b><u>525.373</u></b>
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 10, hvilket er ensbetydende med at mere end 50% af selskabets kapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens §119. Ledelsen har udarbejdet et budget med forventning om at egenkapitalen reetableres ved positiv driftsindtjening.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>39</u>	<u>2</u>
	<u>39</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>502.095</u>	<u>502.095</u>
Kostpris ultimo	<u>502.095</u>	<u>502.095</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-2.095</u>	<u>-2.095</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-2.095</u>	<u>-2.095</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 55 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10 t.kr. til -45 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	-5.877	-19.118
Årets overførte overskud eller underskud	-34.049	13.241
	<u>-39.926</u>	<u>-5.877</u>

### 6. 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

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-04-09 08:56:07Z

NEM ID 

## Ole Holm

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-04-09 08:56:07Z

NEM ID 

## Karina Anja Kragh

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-824932157168

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-04-09 09:38:35Z

NEM ID 

## Lars Æbelø-Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-04-09 11:07:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y5IDH-1KECS-Q2OUP-28583-1DSND-W7EG5

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>