

Ejendomsselskabet af 1/2-2018 ApS

Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 39 22 30 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 24. marts 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 24. marts 2022

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: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 500 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er investeringsejendommens dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 8,0% for investeringsejendommen beliggende i Hejnsvig, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 60.597 kr. mod -34.049 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 ejendommens 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	68.250	-34.010
2 Øvrige finansielle omkostninger	-173	-39
Resultat før skat	68.077	-34.049
Skat af årets resultat	-7.480	0
Årets resultat	60.597	-34.049
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	60.597	0
Disponeret fra overført resultat	0	-34.049
Disponeret i alt	60.597	-34.049

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	500.000	500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	75.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>75.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>6.670</u>	<u>3.466</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>81.670</u>	<u>3.466</u>
Aktiver i alt	<u>581.670</u>	<u>503.466</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	20.671	-39.926
Egenkapital i alt	70.671	10.074
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	478.500	485.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	478.500	485.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	6.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.142	2.142
Selskabsskat	7.480	0
Anden gæld	14.377	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.499	8.392
Gældsforpligtelser i alt	510.999	493.392
Passiver i alt	581.670	503.466
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 500 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er investeringsejendommens dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 8,0% for investeringsejendommen beliggende i Hejnsvig, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	173	39
	<u>173</u>	<u>39</u>

31/12 2021

31/12 2020

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	500.000	502.095
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>	<u>502.095</u>
Regulering til dagsværdi primo	0	-2.095
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>-2.095</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Investeringsejendommen består af 1 ejendom som benyttes til privat beboelse. Ejendommen er beliggende i Hejnsvig.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres 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
------------------------------------	---

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 56 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 71 t.kr. til 27 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 72 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 71 t.kr. til 126 t.kr.

4. Virksomhedskapital

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

5. Overført resultat

Overført resultat primo	-39.926	-5.877
Årets overførte overskud eller underskud	60.597	-34.049
	<u>20.671</u>	<u>-39.926</u>

6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	478.500	485.000
	<u>478.500</u>	<u>485.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	478.500	485.000
	<u>478.500</u>	<u>485.000</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Ingen.

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.

Ole Holm

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-416859799374
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 16:22:21
Underskrevet med NemID

Karina Anja Kragh

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-824932157168
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 17:47:48
Underskrevet med NemID

Lars Æbelø-Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1255072680634
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 07:43:59
Underskrevet med NemID

Ole Holm

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-416859799374
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 11:59:58
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5543d1YYnrS247387841