

Danshells Ejendomme ApS

Teglgårdsvej 56, Ulsted
9370 Hals


CVR.nr.: 39 34 00 70

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 16/2 2018 - 31/12 2018

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2019


Jan Fehøe Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 16/2 2018 - 31/12 2018	5.
Balance pr. 31/12 2018	6.
Noter	8.

Selskabsoplysninger

Selskab

Danshells Ejendomme ApS
Teglgårdsvej 56, Ulsted
9370 Hals

CVR.nr.: 39 34 00 70

Telefon: 25 38 50 57
E-mail: janfk@mail.dk

Regnskabsperiode: 16/2 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 15/2 2018

Direktion

Jan Fanøe Kristensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

Danshells Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16/2 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Rekenscop

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, den 30. maj 2019

Direktion



Jan Fanøe Kristensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning her af.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 16/2 2018 - 31/12 2018

Note	2018 (11 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	81.729
1 Personalemkostninger	0
Af- og nedskrivninger	<u>-32.317</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	49.412
Andre finansielle indtægter	7
Finansielle omkostninger	<u>-29.697</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	19.722
2 Skat af årets resultat	<u>-4.607</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>15.115</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>15.115</u>
I ALT	<u>15.115</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> <small>(11 mdr.)</small>
Grunde og bygninger	<u>1.577.187</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.577.187</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.577.187</u>
Andre tilgodehavender	<u>7.007</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.007</u>
Likvide beholdninger	<u>120.099</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>127.106</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.704.293</u>

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>
	(11 mdr.)
Virksomhedskapital	50.000
3 Overkurs ved emission	1.000
4 Overført resultat	<u>15.115</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>66.115</u>
2 Udskudt skat	<u>4.607</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.607</u>
5 Anden langfristet gæld	<u>728.848</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>728.848</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	40.004
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	855.987
Anden gæld	<u>8.732</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>904.723</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.633.571</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.704.293</u>
6 Anvendt regnskabspraksis	

NOTER

2018

(11 mdr.)

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

1

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

0

Regulering af udskudt skat

4.607

4.607

Note 3 - Overkurs ved emission

Overkurs ved emission

1.000

1.000

Note 4 - Overført resultat

Overført resultat primo

0

Årets resultat

15.115

15.115

Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser

Nordea Kredit

768.852

Gæld i alt

768.852

Kortfristet del (1. års afdrag)

-40.004

Langfristet gæld

728.848

Heraf forfalder efter mere end 5 år

567.891

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

NOTER

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med at de forfalder til betaling.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til konsulenter, regnskabsassistance mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid **Restværdi**

NOTER

		af kostpris
Grunde og bygninger	25 år	40 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter

Selskabsskat

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.