

# **EJENDOMSSELSKABET AF 10/9 2018 ApS**

**CVR-nr. 39 86 02 44**

**Årsrapport for perioden  
10. september 2018 til 31. december 2019  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. oktober 2020

---

Grazyna Marianna Schæffer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 10. september 2018 - 31. december 2019	4
Balance pr. 31. december 2019	5
Noter til årsrapporten	7

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. september 2018 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET AF 10/9 2018 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. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. september 2018 - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 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.

Østerby, den 8. oktober 2020

### **Direktion**

Grazyna Marianna Schæffer

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET AF 10/9 2018 ApS  
Skullebjerg Allé 51  
Østerby  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 39 86 02 44  
Regnskabsår: 10. september - 31. december  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemsted: Fredericia

### Direktion

Grazyna Marianna Schæffer

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med rådgivning, investering, køb og salg samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 18.915, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 218.915.

## Resultatopgørelse 10. september 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>150.000</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>150.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>150.000</b>
Finansielle omkostninger		<u>-131.085</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.915</b>
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>18.915</u></u></b>
Overført resultat		<u>18.915</u>
		<b><u><u>18.915</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>5.495.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.495.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.495.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.495.000</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		200.000
Overført resultat		<u>18.915</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>218.915</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		
		<u>0</u>
Banker		<u>4.929.183</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.929.183</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>346.902</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>346.902</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.276.085</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.495.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

2018/2019  
kr.

### 1 Skat af årets resultat

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. september 2018	200.000	0	200.000
Årets resultat	0	18.915	18.915
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>18.915</b>	<b>218.915</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 10/9 2018 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

## **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.