

Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS

Møllevej 79
9560 Hadsund
CVR-nr. 40031057

Årsrapport 15.11.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.11.2019

Dirigent

Navn: Jacob Jørgen Kjær Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.06.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS
Møllevej 79
9560 Hadsund

CVR-nr.: 40031057
Hjemsted: Mariagerfjord
Regnskabsår: 15.11.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Søren Haubro
Jacob Jørgen Kjær Larsen
Torben Lindbjerg
Kenneth Sandholdt Jacobsen
Line Deleuran Diemer
Niels Henrik Thaning Lund
Klaus Georg Christiansen

Direktion

Torben Lindbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.11.2018 - 30.06.2019 for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.11.2018 - 30.06.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 15.11.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 05.11.2019

Direktion

Torben Lindbjerg

Bestyrelse

Søren Haubro

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Torben Lindbjerg

Kenneth Sandholdt Jacobsen

Line Deleuran Diemer

Niels Henrik Thaning Lund

Klaus Georg Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. november 2018 ApS for regnskabsåret 15.11.2018 - 30.06.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 05.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Bjørnlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering i ejendomme samt anden dermed, efter bestyrelsens skøn, beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i selskabet første regnskabsår realiseret et overskud på 62 t.kr. Årets resultat er hovedsagligt påvirket af afskrivninger på selskabets ejendomme og renteomkostninger relateret til finansieringen af disse.

Selskabets balance pr. 30.06.2019 viser en samlet aktivsum på 15.850 t.kr. og en egenkapital på 132 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		566.928
Af- og nedskrivninger	1	(137.938)
Driftsresultat		428.990
Andre finansielle omkostninger	2	(344.090)
Resultat før skat		84.900
Skat af årets resultat	3	(23.000)
Årets resultat		61.900
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		61.900
		61.900

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>15.530.062</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.530.062</u>
 Anlægsaktiver		 <u>15.530.062</u>
 Likvide beholdninger		 <u>319.652</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>319.652</u>
 Aktiver		 <u>15.849.714</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		70.000
Overført overskud eller underskud		<u>61.900</u>
Egenkapital		<u>131.900</u>
Udskudt skat		<u>23.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>23.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.687.419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>11.479.998</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>15.167.417</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	395.439
Deposita		29.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000
Anden gæld		<u>68.558</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>527.397</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.694.814</u>
Passiver		<u>15.849.714</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	70.000	0	70.000
Årets resultat	0	61.900	61.900
Egenkapital ultimo	70.000	61.900	131.900

Noter

	2018/19	
	kr.	
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	137.938	
	137.938	
	2018/19	
	kr.	
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	344.090	
	344.090	
	2018/19	
	kr.	
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	23.000	
	23.000	
	Grunde og bygninger	
	kr.	
4. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange	15.668.000	
Kostpris ultimo	15.668.000	
Årets nedskrivninger	(137.938)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(137.938)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.530.062	
	Forfald inden	Forfald efter
	for 12	12 måneder
	måneder	12 måneder
	2018/19	2018/19
	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	187.306	3.687.419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	208.133	11.479.998
	395.439	15.167.417

Noter

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 3.875 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse er der stillet sikker ved pant i ejendomme på 5.000 t.kr. Pr. 30. juni 2019 har selskabet et bankindestående på 320 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.530.070 kr. pr. 30. juni 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Regnskabsåret er selskabets første og regnskabet er aflagt efter følgende praksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drifts af selskabets ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Forventet restværdi udgør for bygninger og installationer 50% af kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Installationer	15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.