



**Ejendomsselskabet af 15.
November 2018**

Møllevvej 79
9560 Hadsund
CVR-nr. 40031057

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.12.2020

Jacob Jørgen Kjær Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 15. November 2018

Møllevvej 79

9560 Hadsund

CVR-nr.: 40031057

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Klaus Georg Christiansen

Kenneth Sandholdt Jacobsen

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Niels Henrik Thaning Lund

Torben Lindbjerg

Line Deleuran Diemer

Søren Haubro

Direktion

Torben Lindbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Ejendomsselskabet af 15. November 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 03.12.2020

Direktion

Torben Lindbjerg

Bestyrelse

Klaus Georg Christiansen

Kenneth Sandholdt Jacobsen

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Niels Henrik Thaning Lund

Torben Lindbjerg

Line Deleuran Diemer

Søren Haubro

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 15. November 2018

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. November 2018 for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 03.12.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Bjørnlund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 realiseret et underskud på 62 t.kr. i forhold til sidste års overskud på 62 t.kr. Årets resultat er hovedsageligt påvirket af afskrivninger på selskabets ejendomme og tab ifm. salg af investeringsejendom.

Selskabets balance pr. 30.06.2020 viser en samlet aktivsum på 15.557 t.kr. og en egenkapital på 70 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		986.116	566.928
Af- og nedskrivninger	1	(479.099)	(137.938)
Driftsresultat		507.017	428.990
Andre finansielle indtægter		36	0
Andre finansielle omkostninger	2	(516.667)	(344.090)
Resultat før skat		(9.614)	84.900
Skat af årets resultat	3	(52.000)	(23.000)
Årets resultat		(61.614)	61.900
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(61.614)	61.900
Resultatdisponering		(61.614)	61.900

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		13.825.963	15.530.062
Materielle aktiver	4	13.825.963	15.530.062
Anlægsaktiver		13.825.963	15.530.062
Likvide beholdninger		1.730.911	319.652
Omsætningsaktiver		1.730.911	319.652
Aktiver		15.556.874	15.849.714

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		70.000	70.000
Overført overskud eller underskud		286	61.900
Egenkapital		70.286	131.900
Udskudt skat		75.000	23.000
Hensatte forpligtelser		75.000	23.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.212.223	3.687.419
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.480.000	11.479.998
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.692.223	15.167.417
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	548.323	395.439
Deposita		0	29.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.375	20.000
Anden gæld	6	136.667	68.558
Kortfristede gældsforpligtelser		719.365	527.397
Gældsforpligtelser		15.411.588	15.694.814
Passiver		15.556.874	15.849.714
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	70.000	61.900	131.900
Årets resultat	0	(61.614)	(61.614)
Egenkapital ultimo	70.000	286	70.286

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	231.627	137.938
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	247.472	0
	479.099	137.938

2 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	516.667	344.090
	516.667	344.090

3 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	52.000	23.000
	52.000	23.000

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	15.668.000
Afgange	(1.500.000)
Kostpris ultimo	14.168.000
Af- og nedskrivninger primo	(137.938)
Årets nedskrivninger	(218.922)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	(12.705)
Tilbageførsel ved afgange	27.528
Af- og nedskrivninger ultimo	(342.037)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.825.963

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	232.623	187.306	3.212.223	2.416.897
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	315.700	208.133	11.480.000	11.480.000
	548.323	395.439	14.692.223	13.896.897

6 Anden gæld

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Moms og afgifter	136.667	68.558
	136.667	68.558

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 4.082 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse er der stillet sikkerhed ved pant i ejendomme på 5.000 t.kr. Pr. 30. juni 2020 har selskabet et bankindestående på 1.731 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.826 kr. pr. 30. juni 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drift 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 salget 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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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