

*Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS
Forbindelsesvejen 115
9400 Nørresundby*

CVR-nr: 40 21 02 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2021

Kim Hamborg Sjørup

Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 21/6 2021

Direktion

Anders Hesselvang

Kim Hamborg Sjørup

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

Dirigent

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af erhvervslokaler og lejlighed til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventes at oparbejde et overskud i 2021 som er på højde med resultat 2020.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, fratrukket ejendommens udgifter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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 samt for betalte aconto skatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTORESULTAT	204.098	151.364
Andre finansielle omkostninger	84.201-	83.884-
RESULTAT FØR SKAT	119.897	67.480
1 Skat af årets resultat	26.466-	16.808-
ÅRETS RESULTAT	93.431	50.672
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	93.431	50.672
DISPONERET I ALT	93.431	50.672

AKTIVER

	2020	2019
2 Grunde og bygninger.....	3.069.250	3.069.250
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	3.069.250
ANLÆGSAKTIVER	3.069.250	3.069.250
Andre tilgodehavender	6.540	12.332
Tilgodehavender	6.540	12.332
Likvide beholdninger	0	14.766
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	6.540	27.098
AKTIVER.....	3.075.790	3.096.348

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	144.103	50.672
EGENKAPITAL	194.103	100.672
3 Hensættelse til udskudt skat	13.552	6.776
HENSATTE FORPLIGTELSER	13.552	6.776
Prioritetsgæld	1.536.819	1.629.377
Kreditinstitutter	922.328	976.220
Deposita.....	19.500	19.500
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.478.647	2.625.097
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	92.782	92.416
Kreditinstitutter	15.072	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
5 Selskabsskat	19.690	10.032
Anden gæld	2.944	2.355
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	250.000	250.000
Kortfristede gældsforpligtelser	389.488	363.803
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.868.135	2.988.900
PASSIVER.....	3.075.790	3.096.348
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	50.672	0
Årets resultat	93.431	50.672
Overført resultat ultimo.....	144.103	50.672
EGENKAPITAL	194.103	100.672

NOTER

	2020	2019	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	19.690	10.032	
Regulering af udskudt skat.....	6.776	6.776	
	<u>26.466</u>	<u>16.808</u>	
Skat af årets resultat i alt.....	<u>26.466</u>	<u>16.808</u>	
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....		3.069.250	
Kostpris 31. december 2020		3.069.250	
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>3.069.250</u>	
3 Udskudt skat	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	3.007.650	61.600
Omsætningsaktiver.....	6.540	6.540	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.478.647-	2.478.647-	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	389.488-	389.488-	0
	<u>207.655</u>	<u>146.055</u>	<u>61.600</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			<u>13.552</u>
Hensættelser til udskudt skat primo			6.776
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen.....			6.776
Hensættelse til udskudt skat.....			<u>13.552</u>
	2020	2019	

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.721.793	1.629.601	92.782	1.166.710
Kreditinstitutter	976.220	922.328	0	0
Deposita.....	19.500	19.500	0	0
	<u>2.717.513</u>	<u>2.571.429</u>	<u>92.782</u>	<u>1.166.710</u>

	2020	2019
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	10.032	0
Skat af årets resultat	19.690	10.032
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	10.032-	0
Selskabsskat i alt.....	<u>19.690</u>	<u>10.032</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventual forpligtigelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforening og pengeinstitut.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Anders Hesselvang (ejerandel 50 %)

Kim Hamborg Sjørup (ejerandel 50 %)