

# **Ejendomsselskabet Grejsdalsvej 70 ApS**

Frydenlund 132  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
13. marts 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/01/2020**

---

**Massiullah Abdullah**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Grejsdalsvej 70 ApS  
Frydenlund 132  
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 40341706  
Regnskabsår: 13/03/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 13. marts 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Grejsdalsvej 70 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle Øst, den 02/01/2020

## Direktion

Massiullah Abdullah

Amina Abdullah

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende på Grejsdalsvej 70, 7100 Vejle.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2019 udgør et overskud på 235 t.kr. Resultatet er som forventet.

Årets resultat er påvirket negativt af en række engangsomkostninger ved overtagelse af ejendommen, hvor der i den forbindelse er sket udskiftning af gulve og køkkeninventar jf. note 3.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note for investeringsejendomme.

Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er selskabets første regnskabsperiode, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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. Selskabet er sambeskattet med AMEDAM ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**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.

**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 forudbetalt leje.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

# Resultatopgørelse 13. mar. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
Nettoomsætning .....	1	90.900
Eksterne omkostninger .....	2	
Andre eksterne omkostninger .....		-8.117
Ejendomsomkostninger .....	3	-35.282
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>47.501</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>47.501</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		264.140
Øvrige finansielle omkostninger .....		-11.078
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>300.563</b>
Skat af årets resultat .....	4	-66.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>234.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		234.563
<b>I alt .....</b>		<b>234.563</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme .....		1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.800.000</b>
Likvide beholdninger .....		67.670
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>67.670</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.867.670</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		234.563
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>284.563</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		58.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>58.000</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.462.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.462.500</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		12.100
Skyldig selskabsskat .....		8.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		6.207
Deposita .....		36.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>62.607</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.525.107</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.867.670</b>

# Egenkapitalopgørelse 13. mar. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Årets resultat .....		234.563	234.563
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse .....	50.000		50.000
Egenkapital, ultimo .....	50.000	234.563	284.563

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Huslejeindtægt st.	49.600
Huslejeindtægt 1.sal	41.300
	<b>90.900</b>

## 2. Eksterne omkostninger

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Gebyr	1.420
Salgsomkostninger	6.697
	<b>8.117</b>

## 3. Ejendomsomkostninger

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Køb af ovn	2.888
Køb vaskemasking og opvaskemaskine	1.000
Køb af græsslåmaskine	695
Vinyl gulv	2.300
Gulvslibning	8.500
<b>Engangsomkostninger</b>	<b>15.383</b>
Reparation og vedligeholdelse	2.353
Småanskaffelser	1.352
Ejendomsskat	10.854
Forsikring	4.675
Øvrige omkostninger	666
<b>Driftsomkostninger</b>	<b>19.899</b>
<b>I alt</b>	<b>35.282</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	8.000
Årets ændring i udskudt skat	58.000
	<b>66.000</b>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	1.535.860
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.535.860</b>
Årets dagsværdireguleringer	264.140
<b>Dagsværdireguleringer</b>	<b>264.140</b>
<b>ultimo</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.800.000</b>
<b>ultimo</b>	

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,7% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 142 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 170 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 101 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 122 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Vejle.

Der har i regnskabsåret kun været begrænset tomgang i ejendommen. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med 10% tomgang samt reguleret for deposita og forudbetalt leje.

Lejemålet er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AMEDAM ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0