

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1984 ApS**

Asnæs Centret 45, 1  
4550 Asnæs

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/12/2019**

---

**Anders Jensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 1984 ApS  
Asnæs Centret 45, 1  
4550 Asnæs

CVR-nr: 73624010  
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1984 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1984 ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Asnæs, 24/11/2019

Thomas Roland , mne35782  
Registreret revisor  
Revida Revisionsanpartsselskab - Asnæs  
CVR: 87948412

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -44.049, hvilket er utilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.973.580 og en egenkapital på kr. 2.245.046.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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. 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når disse er forfaldne i henhold til indgæede lejekontrakter. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>28.344</b>	<b>375.543</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>28.344</b>	<b>375.543</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		14.000	-316.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-81.949	-191.378
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-39.605</b>	<b>-131.835</b>
Skat af årets resultat .....		-4.444	41.214
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-44.049</b>	<b>-90.621</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-44.049	-90.621
<b>I alt</b> .....		<b>-44.049</b>	<b>-90.621</b>



# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		5.914.000	5.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.914.000</b>	<b>5.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.914.000</b>	<b>5.900.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	785.731
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>785.731</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		11.318	0
Udsudte skatteaktiver .....		37.752	42.196
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>49.070</b>	<b>42.196</b>
Likvide beholdninger .....		10.510	385
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>59.580</b>	<b>828.312</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.973.580</b>	<b>6.728.312</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000	150.000
Overført resultat .....		2.095.046	2.139.095
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.245.046</b>	<b>2.289.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.583.540	2.724.656
Gæld til banker .....		539.404	569.437
Skyldig selskabsskat .....		0	34.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.122.944</b>	<b>3.328.739</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		169.000	577.000
Gæld til banker .....		245.615	308.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.380	72.402
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		172.595	148.589
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	3.798
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>605.590</b>	<b>1.110.478</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.728.534</b>	<b>4.439.217</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.973.580</b>	<b>6.728.312</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	5.235.420
Tilgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.235.420</b>
Opskrivninger primo	1.259.276
Årets opskrivning	14.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.273.276</b>
Nedskrivning primo	-594.696
Årets nedskrivning	0
Årets tilbageførsel af nedskrivning	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-594.696</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.914.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav pr. ejendom i intervallet 4% - 8%. Det gennemsnitlige og standard afkastkrav kan opgøres til 6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Afkastprocent 5,50% (-0,50%) Dagsværdi kr. 6.475.000  
 Ændring i dagsværdi kr. 561.000  
 Afkastprocent 6,00% (Basis) Dagsværdi kr. 5.914.000  
 Ændring i dagsværdi kr. 0  
 Afkastprocent 6,50% (+0,50%) Dagsværdi kr. 5.475.000  
 Ændring i dagsværdi kr. -439.000

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.752.540	139.000	2.613.540	2.035.000
Kreditinstitutter	539.404	30.000	509.404	380.000
	<b>3.291.944</b>	<b>169.000</b>	<b>3.122.944</b>	<b>2.415.000</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. t.kr. 3.291, er der givet pant på t.kr. 3.623 i selskabets 3 ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 5.914.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0