

EJENDOMSSELSKABET AF 1984 ApS

Asnæs Centret 45, 1
4550 Asnæs

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/11/2018

Anders Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor

ASNÆS REVISOR A/S REGISTRERET REVISIONSSELSKAB

Asnæs Centret 45

4550 Asnæs

DK Danmark

CVR-nr: 19721000

P-enhed: 1003950411

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten 2017/18 for Ejendomsselskabet af 1984 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 21/11/2018

Direktion

Anders Dall Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -90.621, hvilket er utilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.728.312 og en egenkapital på kr. 2.289.095.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Beholdninger

Beholdninger består af ejendomme bestemt til videresalg.

Ejendommene indregnes til kostpris uden afskrivning.

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		375.543	263.380
Resultat af ordinær primær drift		375.543	263.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-316.000	493.140
Øvrige finansielle omkostninger		-191.378	-100.674
Ordinært resultat før skat		-131.835	655.846
Skat af årets resultat	1	41.214	-83.801
Årets resultat		-90.621	572.045
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-90.621	572.045
I alt		-90.621	572.045

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		5.900.000	6.216.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.900.000	6.216.000
Anlægsaktiver i alt		5.900.000	6.216.000
Fremstillede varer og handelsvarer		785.731	785.731
Varebeholdninger i alt		785.731	785.731
Udskudte skatteaktiver		42.196	0
Andre tilgodehavender		0	78.641
Tilgodehavender i alt		42.196	78.641
Likvide beholdninger		385	385
Omsætningsaktiver i alt		828.312	864.757
Aktiver i alt		6.728.312	7.080.757

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		2.139.095	2.229.716
Egenkapital i alt		2.289.095	2.379.716
Hensættelse til udskudt skat		0	40.664
Hensatte forpligtelser i alt		0	40.664
Gæld til realkreditinstitutter		2.724.656	2.776.820
Gæld til banker		569.437	207.568
Skyldig selskabsskat		34.646	14.218
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.328.739	2.998.606
Gæld til realkreditinstitutter		577.000	172.000
Gæld til banker		308.689	901.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.402	305.487
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		148.589	203.780
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.798	78.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.110.478	1.661.771
Gældsforpligtelser i alt		4.439.217	4.660.377
Passiver i alt		6.728.312	7.080.757

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	41.646	20.218
Ændring af udskudt skat	-82.860	63.583
	<u>-41.214</u>	<u>83.801</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	5.235.420
Tilgang	0
Kostpris ultimo	5.235.420
Opskrivninger primo	1.507.276
Årets tilbageførsel af opskrivning	-248.000
Opskrivninger ultimo	1.259.276
Nedskrivning primo	-526.696
Årets nedskrivning	-68.000
Årets tilbageførsel af nedskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	-594.696
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.900.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 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. 575.000
Afkastprocent 6,00% (Basis) Dagsværdi kr. 5.900.000
Ændring i dagsværdi kr. 0
Afkastprocent 6,50% (+0,50%) Dagsværdi kr. 5.475.000
Ændring i dagsværdi kr. -425.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.329.656	577.000	2.752.656	2.180.000
Kreditinstitutter	569.437	28.000	541.437	415.000
	3.1899.093	605.000	3.294.093	2.595.000