

APS KBUS 8 NR 1401

Helligkorsvej 13, 4000 Roskilde
CVR-nr. 78 51 56 19

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.01.21

Preben Rasmussen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

APS KBUS 8 NR 1401
c/o Preben Rasmussen
Helligkorsvej 13
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 78 51 56 19
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Preben Rasmussen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for APS KBUS 8 NR 1401.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. januar 2021

Direktionen

Preben Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i APS KBUS 8 NR 1401

Vi har opstillet årsregnskabet for APS KBUS 8 NR 1401 for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 18. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23319

Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste	261.590	428.734
Finansielle indtægter	23.552	0
Finansielle omkostninger	-79.049	-58.453
Resultat før skat	206.093	370.281
Skat af årets resultat	-90.897	-124.539
Årets resultat	115.196	245.742
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
Overført resultat	58.696	190.442
I alt	115.196	245.742

AKTIVER		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	8.200.000	8.200.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.200.000	8.200.000
	Anlægsaktiver i alt	8.200.000	8.200.000
	Andre tilgodehavender	523.588	1.131.500
	Periodeafgrænsningsposter	17.068	22.368
	Tilgodehavender i alt	540.656	1.153.868
	Likvide beholdninger	520.082	32.933
	Omsætningsaktiver i alt	1.060.738	1.186.801
	Aktiver i alt	9.260.738	9.386.801

PASSIVER		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.764.529	3.705.833
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
	Egenkapital i alt	3.946.029	3.886.133
	Hensættelser til udskudt skat	1.000.039	978.178
	Hensatte forpligtelser i alt	1.000.039	978.178
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.720.766	4.055.542
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.720.766	4.055.542
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	260.000	185.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	28.000
	Selskabsskat	175.708	104.890
	Anden gæld	130.196	149.058
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	593.904	466.948
	Gældsforpligtelser i alt	4.314.670	4.522.490
	Passiver i alt	9.260.738	9.386.801

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo pr. 01.10.19	125.000	3.705.833	55.300
Betalt udbytte	0	0	-55.300
Forslag til resultatdisponering	0	58.696	56.500
Saldo pr. 30.09.20	125.000	3.764.529	56.500

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investering herunder udlejning af fast ejendom.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.19	7.538.919
Kostpris pr. 30.09.20	7.538.919
Opskrivninger pr. 01.10.19	1.187.983
Opskrivninger pr. 30.09.20	1.187.983
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-526.902
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-526.902
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	8.200.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.20	7.538.919

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5-6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 644.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	260.000	2.681.000	3.980.766	4.240.542
I alt	260.000	2.681.000	3.980.766	4.240.542

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.20.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.981 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.200.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen,

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.