

EJENDOMSSELSKABET FAM ApS

Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

10/11/2021

Thea Maria Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAM ApS
Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

e-mailadresse: ejendomsselskabetfam@gmail.com

CVR-nr: 17595342

Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 for EJENDOMSELSKABET FAM 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.

Esbjerg, den 10/11/2021

Direktion

Thea Maria Rasmussen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsklasse

Resultatopgørelsen

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		565.704	384.312
Resultat af ordinær primær drift		565.704	384.312
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	309.099	440.524
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.000	
Andre finansielle omkostninger		-195.630	-33.162
Ordinært resultat før skat		672.173	791.674
Skat af årets resultat	2	-147.944	-174.915
Årets resultat		524.229	616.759
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Ekstraordinære uddelinger		0	4.500.000
Overført resultat		24.229	-3.883.241
I alt		524.229	616.759

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.249.623	8.940.524
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.249.623	8.940.524
Anlægsaktiver i alt		9.249.623	8.940.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		12.705	401
Tilgodehavender i alt		12.705	401
Likvide beholdninger		28.512	423.590
Omsætningsaktiver i alt		41.217	423.991
AKTIVER I ALT		9.290.840	9.364.515

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		211.000	211.000
Overført resultat		780.123	755.894
Forslag til udbytte		500.000	0
Egenkapital i alt		1.491.123	966.894
Hensættelse til udskudt skat		518.973	446.915
Hensatte forpligtelser i alt		518.973	446.915
Gæld til realkreditinstitutter		5.361.803	5.560.456
Kreditinstitutter i øvrigt		1.216.057	1.247.246
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.577.860	6.807.702
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	200.000
Skyldig selskabsskat		83.867	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		212.017	243.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		207.000	700.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		702.884	1.143.004
Gældsforpligtelser i alt		7.280.744	7.950.706
PASSIVER I ALT		9.290.840	9.364.515

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af: - 1 boligejendom 412 på m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 803 kr. pr. m2. - 1 erhvervsejendom på 531 m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 776 kr. pr. m2. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Udlejede ejendomme omfatter erhvervs- og boliglejemål, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede boligejendomme udgør 4,5% pr. 30.06.2021 (4,5% pr. 30.06.2020). Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede erhvervsejendomme udgør 6,75% pr. 30.06.2021 (6,75% pr. 30.06.2020). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 924 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

2. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	75886	78000
Ændring af udskudt skat	72058	96915
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>147944</u>	<u>174915</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger	og maskiner	Andre Anlæg mv.
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	6164649	0	0
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris ultimo	6164649	0	0
Opskrivninger primo	2775875	0	0
Årets opskrivning	309099	0	0
Opskrivninger ultimo	3084974	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9249623	0	0

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.250 t.kr. er stillet til sikkerhed for langfristet gæld.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0