

ApS af 3. december 1960

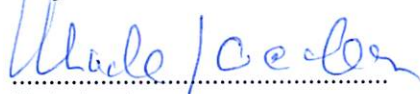
Søndergade 23, 7400 Herning

CVR-nr. 24 16 38 14

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2020

Dirigent:


Mads Jacobsen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ApS af 3. december 1960 for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. november 2020
Direktion:


Mads Jacobsen

Bestyrelse:


Mads Jacobsen
formand
Elisabeth Egholm Hattens
Birgitte Egholm Jacobsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ApS af 3. december 1960

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS af 3. december 1960 for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 11. november 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen
statsaut. revisor
mne18473

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ApS af 3. december 1960
Adresse, postnr., by	Søndergade 23, 7400 Herning
CVR-nr.	24 16 38 14
Stiftet	3. december 1960
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. juni 2019 - 31. maj 2020
Bestyrelse	Mads Jacobsen, formand Elisabeth Egholm Hattens Birgitte Egholm Jacobsen
Direktion	Mads Jacobsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at foretage køb og salg af fast ejendom samt kapitalinvestering og finansiering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på 11.706 kr. mod et underskud på 1.330 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. maj 2020 udviser en egenkapital på 3.134.239 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Det igangværende virusudbrud af Covid-19 kan potentielt få en negativ påvirkning på selskabets indtjeningsmuligheder. Den potentielle effekt på virksomhedens resultat og finansielle stilling vil naturligt afhænge af varigheden og omfanget af virusudbruddet, som ikke kendes på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet andre væsentlige begivenheder.

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	149.393	147.945
2	Personaleomkostninger	-15.000	-5.000
	Resultat før finansielle poster	134.393	142.945
	Finansielle indtægter	128.252	82.444
	Finansielle omkostninger	-277.653	-227.093
	Resultat før skat	-15.008	-1.704
3	Skat af årets resultat	3.302	374
	Årets resultat	-11.706	-1.330
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-11.706	-1.330
		-11.706	-1.330

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
5	Investerings ejendomme	4.500.000	4.500.000
		4.500.000	4.500.000
	Langfristede aktiver i alt	4.500.000	4.500.000
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.385	39.023
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	200.414	57.555
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.392	33.559
	Andre tilgodehavender	31.625	1.500
		257.816	131.637
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.976.500	4.161.362
		3.976.500	4.161.362
	Likvide beholdninger	60.561	26.601
	Kortfristede aktiver i alt	4.294.877	4.319.600
	AKTIVER I ALT	8.794.877	8.819.600
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	2.884.239	2.895.945
	Egenkapital i alt	3.134.239	3.145.945
6	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	386.973	389.525
	Gæld til banker	462.666	529.070
	Langfristede forpligtelser i alt	849.639	918.595
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til banker	66.000	56.650
	Kreditinstitutter i øvrigt	860.508	851.957
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.808.889	3.768.691
	Anden gæld	66.477	68.789
	Periodeafgrænsningsposter	9.125	8.975
	Kortfristede forpligtelser i alt	4.810.999	4.755.062
	Forpligtelser i alt	5.660.638	5.673.657
	PASSIVER I ALT	8.794.877	8.819.602

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2018	250.000	2.897.275	3.147.275
Overført via resultatdisponering	0	-1.330	-1.330
Egenkapital 1. juni 2019	250.000	2.895.945	3.145.945
Overført via resultatdisponering	0	-11.706	-11.706
Egenkapital 31. maj 2020	250.000	2.884.239	3.134.239

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS af 3. december 1960 for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter kontante bankindeståender.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	15.000	5.000
	<u>15.000</u>	<u>5.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-750	-772
Årets regulering af udskudt skat	-2.552	398
	<u>-3.302</u>	<u>-374</u>
4 Materielle aktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juni 2019		<u>2.908.641</u>
Kostpris 31. maj 2020		<u>2.908.641</u>
Opskrivninger 1. juni 2019		<u>1.591.359</u>
Opskrivninger 31. maj 2020		<u>1.591.359</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020		<u>4.500.000</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,50 % for 2019/20 mod 5,50 % for 2018/19).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.500 t.kr. pr. 31. marts 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 377 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 452 t.kr.

Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Noter

6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 283 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for ApS af 8/10 1976, CVR-nr. 81 85 92 13, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger på 1.013 t.kr. som sikkerhed for gæld til banker.