

Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS

Foldbjergvej 69
9760 Vrå

Årsrapport
25. november 2019 - 31. december 2020

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

27/04/2021

Anders Frederiksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS
Foldbjergvej 69
9760 Vrå

CVR-nr: 40977554
Regnskabsår: 25/11/2019 - 31/12/2020

Revisor RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
Erhvervsparken 15
9700 Brønderslev
DK Danmark
CVR-nr: 38257846
P-enhed: 1025726401

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 25. november 2019 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. november 2019 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vrå, den 27/04/2021

Direktion

Anders Frederiksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til Kapitalejeren i Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strømgade 19, 9760 Vrå ApS for regnskabsåret 25. november 2019 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Brønderslev, 27/04/2021

Niels Poulsen , mne3372
Registreret Revisor
RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR: 38257846

Ledelsesberetning

Selskabets væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes kbspris 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 indregnet i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 25. nov. 2019 - 31. dec. 2020

	Note	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		48.696
Resultat af ordinær primær drift		48.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.341.436
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-3.134
Andre finansielle omkostninger		-106.218
Ordinært resultat før skat		2.280.780
Skat af årets resultat	1	-501.784
Årets resultat		1.778.996
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.778.996
I alt		1.778.996

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		9.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.400.000
Anlægsaktiver i alt		9.400.000
Tilgodehavende skat		13.332
Tilgodehavender i alt		13.332
Likvide beholdninger		214.399
Omsætningsaktiver i alt		227.731
AKTIVER I ALT		9.627.731

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2019/20
		kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		1.778.996
Egenkapital i alt		1.828.996
Hensættelse til udskudt skat		515.116
Hensatte forpligtelser i alt		515.116
Gæld til realkreditinstitutter		5.411.532
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.411.532
Gæld til realkreditinstitutter		120.000
Gæld til banker		1.417.454
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		107.609
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		227.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.872.087
Gældsforpligtelser i alt		7.283.619
PASSIVER I ALT		9.627.731

Egenkapitalopgørelse 25. nov. 2019 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	1.778.996	1.778.996
Egenkapital, ultimo	50.000	1.778.996	1.828.996

Noter

1. Skat af årets resultat

	2020
	kr.
Aktuel skat	-13.332
Regulering vedrørende tidligere år	515.116
	501.784

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	7.058.564
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.058.564
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	2.341.436
Opskrivninger ultimo	2.341.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.400.000

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende i Vrå. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,4% pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 800.000 kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.531.532	120.000	5.411.532	4.930.000
	5.531.532	120.000	5.411.532	4.930.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AF-Bolig ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner i alt t.kr. 5.532 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 9.400.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter i alt t.kr. 1.417 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 9.400.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2019/20

1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapportem.