

EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S

Rude Havvej 15B
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

01/07/2021

Leif Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN RUDE HAVVEJ 15 B I/S
Rude Havvej 15B
8300 Odder

CVR-nr: 28676727
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Bankforbindelse Ringkjøbing Landbobank

Revisor REVISION 2 A/S
Vestre Kongevej 4, st
8260 Viby J
DK Danmark
CVR-nr: 16968137
P-enhed: 1001194251

Ledespåtegning

Vi aflægger hermed årsrapport for 2020 for virksomheden Ejendommen Rude Havvej 15B I/S .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odder, den 01/07/2021

Direktion

Kim Kjærsgaard Frandsen

Leif Møller

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til interessenterne i Ejendommen Rude Havvej 15B I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Rude Havvej 15B I/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Viby J, 01/07/2021

Jan Andreasen , mne34092
Registreret revisor
REVISION 2 A/S
CVR: 16968137

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når der er erhvervet ret til lejen (salgsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Der indregnes ikke vederlag til virksomhedens indehavere.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages skattemæssige afskrivninger med 25% pr. år. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	Brugstid	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25%	0 kr.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte knyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til nominel værdi.

Egenkapital

Udtrykker ejerens indestående i virksomheden, opgjort som forskellen mellem virksomhedens indregnede aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		177.747	292.855
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-300.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-122.253	292.855
Øvrige finansielle omkostninger		-98.988	-100.366
Ordinært resultat før skat		-221.241	192.489
Årets resultat		-221.241	192.489
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-221.241	192.489
I alt		-221.241	192.489

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		4.600.000	4.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	4.600.000	4.900.000
Anlægsaktiver i alt		4.600.000	4.900.000
Andre tilgodehavender		13.722	0
Tilgodehavender i alt		13.722	
Likvide beholdninger		0	86.087
Omsætningsaktiver i alt		13.722	86.087
AKTIVER I ALT		4.613.722	4.986.087

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		1.362.892	1.170.402
Overført resultat		-221.242	192.489
Egenkapital i alt		1.141.650	1.362.891
Gæld til realkreditinstitutter		3.380.510	3.576.852
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.380.510	3.576.852
Gæld til banker		48.894	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.176	13.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.492	33.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		91.562	46.344
Gældsforpligtelser i alt		3.472.072	3.623.196
PASSIVER I ALT		4.613.722	4.986.087

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	3.784.650
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	3.784.650
Opskrivninger primo	1.115.350
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	1.115.350
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets af-/nedskrivninger	-300.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.600.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	3.380.510	65.447	3.315.063	2.529.695

3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme består af kontorejendomme i Odder på 408 kvm. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 900 kr. pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og følgende afkastkrav:

Kontorejendomme beliggende i Odder, 6 % (2019: 6%)

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, i henhold til markedsleje. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning, større vedligeholdelsesarbejder og gennemgribende renoveringer mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau.

Ejendommenes samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

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

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nom. 1.510.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 14I Odder by, Odder

Nom. 1.000.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 14I Odder by, Odder

Nom. 700.000 ejerpantebrev med pant i matr. nr. 14I Odder by, Odder

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020

0