

UDLEJNINGSSKABET AF 18/6 1990 ApS

Hjerting Strandvej 43
6710 Esbjerg V

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

18/07/2021

EddyChristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden UDLEJNINGSSKABET AF 18/6 1990 ApS
Hjerting Strandvej 43
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 14309438
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledelsesberetning

Selskabet, der investerer i andele i investeringsejendomme via associerede virksomheder, har opnået et utilfredsstillende resultat i 2020, væsentligst pga. lejeledighed og -reduktioner.

Årsrapporten, der er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen for klasse B virksomheder, indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles til generalforsamlingen at revisor også fravælges for det kommende år. Selskabet har ingen ansatte udover direktøren.

Mht. værdiansættelsen af investeringsejendomme, der ejes via associerede virksomheder henvises der til omtalen under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, kontanrabatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Rentekomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af anlægsaktiver og varebeholdninger indregnes ikke i kostprisen for disse aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

Skat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne. Skatten fordeles på alle de sambeskattede selskaber.

Balancen

Investeringsejendomme, der ejes direkte er værdiansat til en kapitaliseret værdi, beregnet som anført nedenunder for associerede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede og i associerede virksomheder.

De associerede virksomheder ejer investeringsejendomme, som i disse virksomheders balancer er værdiansat til en kapitaliseret værdi beregnet på grundlag af en forrentningsprocent på 5,5. Grundlaget for kapitaliseringen er det forventede fremtidige afkast af ejendommene i et normalt år.

Kapitalandelene indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

For et associeret selskab erhvervet i 2018 til en værdi højere end den bogførte værdi i selskabet aktiveres desuden den

betalte merværdi således, at andelen af selskabets ejendom er målt til en værdi opgjort efter samme princip, som anført ovenfor (forrentningsprocent 5,5)

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele virksomhederne overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		88.200	86.200
Eksterne omkostninger		-71.797	-19.308
Bruttoresultat		16.403	66.892
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Resultat af ordinær primær drift		-3.597	46.892
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-1.338.127	120.775
Andre finansielle indtægter		34.560	8.000
Øvrige finansielle omkostninger		-146.164	-160.647
Ordinært resultat før skat		-1.453.328	15.020
Skat af årets resultat		371.192	-3.004
Årets resultat		-1.082.136	12.016
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.180.314	70.775
Overført resultat		98.178	-58.759
I alt		-1.082.136	12.016

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		877.338	862.560
Materielle anlægsaktiver i alt		877.338	862.560
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.085.510	3.030.677
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.112.772	6.723.092
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		8.203.282	9.758.769
Anlægsaktiver i alt		9.080.620	10.621.329
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		603.941	543.381
Andre tilgodehavender		1.130.322	496.544
Tilgodehavender i alt		1.734.263	1.039.925
Likvide beholdninger			51.568
Omsætningsaktiver i alt		1.734.263	1.091.493
AKTIVER I ALT		10.814.883	11.712.822

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.057.297	5.237.611
Overført resultat		379.213	281.035
Egenkapital i alt		4.561.510	5.643.646
Hensættelse til udskudt skat		688.000	1.034.000
Hensatte forpligtelser i alt		688.000	1.034.000
Gæld til realkreditinstitutter		544.956	585.244
Deposita		18.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		562.956	603.244
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	39.500
Gæld til banker		167	
Leverandører af varer og tjenesteydelser			6.326
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.880.275	2.067.360
Skyldig selskabsskat			18.476
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.836.248	1.715.543
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		245.727	584.727
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.002.417	4.431.932
Gældsforpligtelser i alt		5.565.373	5.035.176
PASSIVER I ALT		10.814.883	11.712.822

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som anført under "regnskabspraksis" værdiansættes ejendommene i associerede selskaber ud fra et forventet normaliseret afkast, der kapitaliseres med 5,5 %.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er kommanditist i K/S Kongensgade 28-30, hvor resthæftelsen andrager ialt 400.000 kr. Selskabet er sambeskattet med sine datterselskaber og hæfter derfor for den samlede skat i koncernen.

Selskabet kautionerer for et eksternt selskabs bankgæld. Kautionen er maksimeret til 2 millioner kroner.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Tilknyttede og associerede virksomheder:

Navn

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Egenkapital		Årets resultat Ialt
		Ialt	Andel	
Andel				
Komplementarselskabet af 1. juni 1997 Aps	100 %	130680	130680	4680
B.C. Invest Aps	100%	129680	129680	4680
4680				
Alvilda Aps	100 %	233.526	233.536	33.526
33.526				
Ejendomsselskabet af 18. august 1989 Aps	100%	2.590.624	2.590.624	59.525
59.525				
Associerede virksomheder:				
K/S Kongensgade 28-30	25%	14.809.264	3.702.316	
(6.052.896) (1.513,224)				
Ejendomssamejet Adelgade	50%	2.052.912	1.026.456	165.372
82.686				
Ejendomssamejet Adelgade, merværdi ved køb	50%		384.000	
(10000)				
Andre værdipapirer			5000	
IALT			8.203.282	
(1.338.127)				

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0