

ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2019

Freelance Byg ApS
Ribevej 18
8723 Løsning

CVR nr. 37383090

Indsender:
Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2020

Dirigent
Leo Nørgaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Freelance Byg ApS
Ribevej 18
8723 Løsning

Telefon: 7564 1310

CVR-nr.: 37383090
Stiftelsesdato: 7. januar 2016
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Andreas Christian Petersen
Leo Nørgaard

Revisor

Revisionshuset
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
Vestergade 19
8723 Løsning

Bankforbindelse

Nordea
Dæmningen 68
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
19. juni 2020, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Freelance Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 19. maj 2020

Direktion:

Andreas Christian Petersen

Leo Nørgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Freelance Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Freelance Byg ApS for regnskabsåret 2019 på grundlag af selskabets 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.

Løsning, den 19. maj 2020

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

mne7517

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejn af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændre, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Dagsværdireguleringen er foretaget efter en beregning af den salgsmæssige værdi (dvs nettoprovenu efter ejendomsmæglersalær og øvrige salgsmkostninger). Værdien opgøres med baggrund i de faktiske lejeindtægter, ejendomsskatter og forsikringsudgifter, samt måltal fra ejendomsmæglerbranchen for forventelige udgifter til administration (2.500 pr. lejemål), vicevært (2.000 pr. lejemål) og udvendig vedligehold (40 pr. kvm.) sat i forhold til et bæredygtigt afkastkrav, som for ejendommen i Tørring er 7% og for ejendommen i Urlev er 10%

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2019 et resultat før skat på kr. 1.377.934.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2020 på samme niveau som for indeværende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Freelance Byg ApS 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, for investeringsejendomme, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Desuden består nettoomsætningen af salg af håndværksydelser som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdien primo med tillæg af forbedringer.

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 mv.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettorealisationsværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab	489.107	281.662
2. Personaleomkostninger	-12.497	-168.261
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-39.143	-57.633
Andre driftsomkostninger	0	-22.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.079.772	766.000
Resultat før finansielle poster	1.517.239	799.268
Andre finansielle omkostninger	-139.305	-88.312
Ordinært resultat før skat	1.377.934	710.956
Skat af årets resultat	-303.363	-198.600
ÅRETS RESULTAT	1.074.571	512.356
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.074.571	512.356
Disponeret i alt	1.074.571	512.356

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.620.000	4.540.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	67.400	103.550
Materielle anlægsaktiver i alt	5.687.400	4.643.778
 Anlægsaktiver i alt	 5.687.400	 4.643.778
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Forudbetalinger for varer	14.649	0
Varebeholdninger i alt	14.649	0
 Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	17.696	15.888
Tilgodehavender i alt	17.696	15.888
 Omsætningsaktiver i alt	 32.345	 15.888
 AKTIVER I ALT	 5.719.745	 4.659.666

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
4. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.254.721	180.150
Egenkapital i alt	1.354.721	280.150
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	390.975	108.600
Hensatte forpligtelser i alt	390.975	108.600
GÆLDSFORPLIGTELSE		
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.996.844	1.267.037
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.996.844	1.267.037
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	239.566	1.557.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	737.639	1.446.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	977.205	3.003.879
Gældsforpligtelser i alt	3.974.049	4.270.916
PASSIVER I ALT	5.719.745	4.659.666
6. Eventualforpligtelser		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 7% og for fabriksejendommen er anvendt et afkastkrav på 10%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 28.000.

	2019	2018
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.164	161.076
Andre omkostninger til social sikring	7.333	7.185
	12.497	168.261
 Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	3.782.120	144.600
Anskaffelsessum, ultimo	3.782.120	144.600
 Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	766.000	0
Årets opskrivninger	1.079.772	0
Opskrivninger, ultimo	1.845.772	0
 Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-7.892	-41.050
Årets af- og nedskrivninger	0	-36.150
Af- og nedskrivninger, ultimo	-7.892	-77.200
 Bogført værdi, ultimo	5.620.000	67.400

Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
4. EGENKAPITAL			
Egenkapital, 1. januar 2019	50.000	180.150	230.150
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	1.074.571	1.074.571
Egenkapital, 31. december 2019	50.000	1.254.721	1.304.721

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2019	2018
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.613.000	1.201.773
6. Eventualforpligtelser		

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.121.444, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 5.620.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Christian Petersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-478101021150 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2020 kl.: 18:20:38
Underskrevet med NemID

Leo Nørgaard

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-451632980352 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 13:01:52
Underskrevet med NemID

Sve. E. Bøytler Rahbek

Som Revisor
RID: 1068796385641 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 13:30:18
Underskrevet med NemID

Leo Nørgaard

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-451632980352 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2020 kl.: 14:45:56
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cb949246WZx240006737

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.