

**Ejendomsselskabet  
Louisevej 13, Rødding  
ApS**  
Louisevej 13  
6630 Rødding  
CVR-nr. 10601495

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2019

**Dirigent**

---

Navn: Kristian Riis Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødding ApS  
Louisevej 13  
6630 Rødding

CVR-nr.: 10601495

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Kristian Riis Jensen  
Anne Birgitte Vestergaard Andersen  
Mette Berzanth  
Lene Bjerrum Silberbauer  
Louise Arp Steenberg

### Direktion

Kristian Riis Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 26.02.2019

### Direktion

Kristian Riis Jensen

### Bestyrelse

Kristian Riis Jensen

Anne Birgitte Vestergaard  
Andersen

Mette Berzanth

Lene Bjerrum Silberbauer

Louise Arp Steenberg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 26.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsrapport viser et tilfredsstillende resultat, et overskud på 392 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket af dagsværdiregulering af indgået renteswap. Reguleringen efter fradrag af skat for 2018 er positiv med 148 t.kr. Egenkapitalen andrager herefter 3.257 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>994.044</b>	<b>976.450</b>
Af- og nedskrivninger		(63.150)	(63.050)
<b>Driftsresultat</b>		<b>930.894</b>	<b>913.400</b>
Andre finansielle omkostninger		(414.149)	(445.747)
<b>Resultat før skat</b>		<b>516.745</b>	<b>467.653</b>
Skat af årets resultat	1	(125.108)	(114.253)
<b>Årets resultat</b>		<b>391.637</b>	<b>353.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		391.637	353.400
		<b>391.637</b>	<b>353.400</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		10.970.840	11.033.990
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.970.840</b>	<b>11.033.990</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.970.840</b>	<b>11.033.990</b>
Periodeafgrænsningsposter		30.492	30.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.492</b>	<b>30.200</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.180</b>	<b>117.271</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>43.672</b>	<b>147.471</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.014.512</b>	<b>11.181.461</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.131.286</u>	<u>2.591.796</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.257.286</u></b>	<b><u>2.717.796</u></b>
Udskudt skat		<u>126.826</u>	<u>113.884</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>126.826</u></b>	<b><u>113.884</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.815.292	4.251.745
Bankgæld		<u>0</u>	<u>1.329.591</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>3.815.292</u></b>	<b><u>5.581.336</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	440.000	540.000
Bankgæld		1.323.808	70.738
Skyldig selskabsskat		33.868	9.148
Anden gæld	4	<u>2.017.432</u>	<u>2.148.559</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.815.108</u></b>	<b><u>2.768.445</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.630.400</u></b>	<b><u>8.349.781</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.014.512</u></b>	<b><u>11.181.461</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	2.591.796	2.717.796
Værdireguleringer	0	147.853	147.853
Årets resultat	0	391.637	391.637
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>3.131.286</b>	<b>3.257.286</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	112.166	94.731		
Ændring af udskudt skat	12.942	19.522		
	<b>125.108</b>	<b>114.253</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		11.706.840		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.706.840</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(672.850)		
Årets afskrivninger		(63.150)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(736.000)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.970.840</b>		
	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	440.000	440.000	3.815.292	2.055.000
Bankgæld	0	100.000	0	0
	<b>440.000</b>	<b>540.000</b>	<b>3.815.292</b>	<b>2.055.000</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Anden gæld</b>		
Skyldige renter	0	10.631
Afledte finansielle instrumenter	1.360.347	1.549.902
Anden gæld i øvrigt	657.085	588.026
	<b>2.017.432</b>	<b>2.148.559</b>

I anden gæld indgår renteswap med 1.360 t.kr. mod 1.550 t.kr. sidste år. Renteswappen er indgået med det formål at afdække selskabets langsigtede renterisiko. Renteswappen sikrer selskabet en rente på 5,42% ekskl. administrationsbidrag til kreditforeningen frem til 29.12.2028. Renteswappen måles løbende til dagsværdi.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit, renteswap, er deponeret bankindestående på 1 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.400 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.971 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægt og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration heraf.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 0,5% pr. år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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