



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28^l · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødning ApS

Louisevej 13, 6630 Rødning

CVR-nr. 10 60 14 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/3-20

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 23. marts 2020

Direktion

Kristian Riis Jensen

Bestyrelse

Louise Arp Steenberg

Mette Berzanth

Lene Bjerrum Silberbauer

Anne Birgitte Vestergaard
Andersen

Kristian Riis Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Padborg, den 23. marts 2020

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Claus Thomsen
Statsaut. revisor
mne19744

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødding ApS Louisevej 13 6630 Rødding
	CVR-nr.: 10 60 14 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Louise Arp Steenberg Mette Berzanth Lene Bjerrum Silberbauer Anne Birgitte Vestergaard Andersen Kristian Riis Jensen
Direktion	Kristian Riis Jensen
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2019 udviser et overskud på kr. 205.398 mod et overskud i 2018 på t.kr. 392. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 kr. 3.562.058.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Louisevej 13. Rødding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Brugstiden for selskabets bygninger er i året revurderet til 50 år.

Resultatopgørelsen og anlægsaktiverne for indeværende og følgende år er påvirket i form af øgede afskrivninger på 169 t.kr. i forhold til tidligere år.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration heraf.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved 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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	970.058	994
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-232.084	-63
Driftsresultat	737.974	931
Øvrige finansielle omkostninger	-389.669	-414
Resultat før skat	348.305	517
Skat af årets resultat	-142.907	-125
Årets resultat	205.398	392
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	205.398	392
Disponeret i alt	205.398	392

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.738.756	10.971
Materielle anlægsaktiver i alt	10.738.756	10.971
Anlægsaktiver i alt	10.738.756	10.971
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	32.330	30
Tilgodehavender i alt	32.330	30
Likvide beholdninger	12.180	13
Omsætningsaktiver i alt	44.510	43
Aktiver i alt	10.783.266	11.014

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
	Anpartskapital	126.000	126
1	Overført resultat	3.436.058	3.132
	Egenkapital i alt	3.562.058	3.258
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	135.687	127
	Hensatte forpligtelser i alt	135.687	127
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.363.382	3.815
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.363.382	3.815
2	Kortfristet del af langfristet gæld	448.000	440
	Gæld til pengeinstitutter	1.208.231	1.324
	Selskabsskat	62.046	34
	Anden gæld	2.003.862	2.016
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.722.139	3.814
	Gældsforpligtelser i alt	7.085.521	7.629
	Passiver i alt	10.783.266	11.014
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter		

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	3.131.287	2.592
Årets overførte overskud	205.398	392
Regulering af renteswap	99.373	148
	<u>3.436.058</u>	<u>3.132</u>

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.811.382	448.000	3.363.382	1.519.000
	<u>3.811.382</u>	<u>448.000</u>	<u>3.363.382</u>	<u>1.519.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.739 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

I anden gæld er indregnet renteswap med 1.260 t.kr. Renteswappen er indgået med det formål at afdække selskabets langsigtede renterisiko. Renteswappen sikrer selskabets rente frem til 29.12.2028 og måles løbende til dagsværdi.

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.

Kristian Riis Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-580892976209
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 09:21:42
Underskrevet med NemID

Kristian Riis Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-580892976209
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 09:25:20
Underskrevet med NemID

Louise Arp Steenberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-367005932022
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2020 kl.: 07:38:01
Underskrevet med NemID

Mette Berzanth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-652432408803
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 20:33:56
Underskrevet med NemID

Lene Bjerrum Silberbauer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-859547753743
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 11:36:33
Underskrevet med NemID

Anne Birgitte Vestergaard Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-057894697819
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2020 kl.: 19:42:45
Underskrevet med NemID

Claus Brink Thomsen

Som Statsaut. revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-509119006799
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 12:09:26
Underskrevet med NemID

Claus Brink Thomsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-509119006799
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 12:14:16
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 1cb8de88YPWW55497601