



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999

VESTERGADE 41, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2019

Steen Zaulich

CVR-NR. 24 21 26 61

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999 Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 24 21 26 61 Stiftet: 9. september 1999 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. juni 2019

Direktion:

Steen Zaulich

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999 for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Herning, den 11. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke har kunnet opgøres eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

Selskabet har i forbindelse med indtræden i ny koncern ændret regnskabsår til 1. januar - 31. december, hvorfor dette års tal kun udgør perioden 1. juli - 31. december 2018, hvorimod sammenligningstallene vedrører perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		695.590	1.352.713
Af- og nedskrivninger.....		0	-407.620
Projektrejskab.....		1	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.016.976	0
DRIFTSRESULTAT		9.712.567	945.093
Finansielle indtægter.....	2	12.803	234
Finansielle omkostninger.....		-401.180	-132.715
RESULTAT FØR SKAT		9.324.190	812.612
Skat af årets resultat.....	3	-2.051.321	-179.572
ÅRETS RESULTAT		7.272.869	633.040
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		1.755.749	0
Overført resultat.....		5.517.120	633.040
I ALT		7.272.869	633.040

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme.....		27.062.000	18.732.698
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.062.000	18.732.698
ANLÆGSAKTIVER.....		27.062.000	18.732.698
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.807.400	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.604	0
Tilgodehavender.....		5.812.004	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		9.408	14.000
Værdipapirer.....		9.408	14.000
Likvide beholdninger.....		0	310.786
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.821.412	324.786
AKTIVER.....		32.883.412	19.057.484
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		0	4.036.182
Overført resultat.....		11.309.051	1.755.749
Forslag til udbytte.....		0	300.000
EGENKAPITAL.....	5	11.809.051	6.591.931
Hensættelse til udskudt skat.....		2.407.073	571.411
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.407.073	571.411
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.899.633	9.776.937
Anden gæld.....		861.275	861.275
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	14.760.908	10.638.212
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	22.262	735.634
Gæld til pengeinstitutter.....		2.387.718	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		841.353	0
Selskabsskat.....		215.607	195.295
Anden gæld.....		426.176	325.001
Periodeafgrænsningsposter.....		13.264	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.906.380	1.255.930
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.667.288	11.894.142
PASSIVER.....		32.883.412	19.057.484
 Eventualposter mv.....	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 8		

NOTER

	2018 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.567	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	236	234	
	12.803	234	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	215.659	258.346	
Regulering af udskudt skat.....	1.835.662	-78.774	
	2.051.321	179.572	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		17.159.122	
Tilgang.....		1.812.326	
Afgang.....		-1.858.005	
Kostpris 31. december 2018.....		17.113.443	
Opskrivninger 1. juli 2018.....		7.129.476	
Praksisændring.....		-7.129.476	
Opskrivninger 31. december 2018.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....		5.555.900	
Praksisændring.....		-5.555.900	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		0	
Praksisændring.....		1.573.576	
Årets værdireguleringer.....		8.374.981	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		9.948.557	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		27.062.000	

Ejendommene består af udlejningsejendom beliggende i Silkeborg. Ejendommens dagsværdi er baseret på nylig handel på markedsvilkår tillagt afholdte omkostninger på tilbygning.

NOTER

		Reserve for	Overført	Forslag til		Note
	Anpartskapital	opskrivninger	resultat	udbytte	I alt	
Egenkapital 30. Juni 2018.....	500.000	4.036.182	1.755.749	300.000	6.591.931	
Praksisændringer.....		-4.036.182	4.036.182			
Korrigeret egenkapital 1. juli 2018.....	500.000	0	5.791.931	300.000	6.591.931	5
Betalt udbytte.....				-300.000	-300.000	
Forslag til resultatdisponering..			5.517.120	1.755.749	7.272.869	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-1.755.749	-1.755.749	
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	0	11.309.051	0	11.809.051	
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	13.921.895	22.262	12.819.283	10.512.571	735.634	
Anden gæld.....	861.275	0	0	861.275	0	
	14.783.170	22.262	12.819.283	11.373.846	735.634	
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.922 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 27.062 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet er indtrådt i en ny koncern. Ændringer foretages så selskabet følger koncernens regnskabspraksis..

Regulering fra bogført værdi primo til dagsværdi primo er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo og sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet, da overgangsbestemmelsen, jf. bek.nr. 1849 af 15. december 2015 § 2, er anvendt.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.