



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 APS
C/O GERT BJERREGAARD, LINDÅ HEDE 2, 8543 HORNSLET
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. januar 2019

Gert Bjerregaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 ApS c/o Gert Bjerregaard Lindå Hede 2 8543 Hornslet
	E-mail: gert.bjerregaard@aarhus.dk
	CVR-nr.: 25 63 35 20
	Stiftet: 15. august 2000
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Djurslands Bank Torvet 5 8500 Grenaa

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2019

Direktion:

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 28. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse, salg og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Alle rækkehuse i Lindeparken i Stevnstrup er solgt og udlejet og projektet er afsluttet i regnskabsåret. Vedrørende ejendomsprojektet i Trige er der foretaget salg af hele projektet og alle rækkehuse leveres til købere med overtagelse i perioden 1. november 2018 til 1. april 2019. Den samlede salgssum udgør 28,9 mio. kr. hvorfor der allerede er positive forventninger til et tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2018/19.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.282.078	2.362.178
Personaleomkostninger.....	1	-134.024	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.158.771	-16.064
DRIFTSRESULTAT		7.306.825	2.346.114
Andre finansielle indtægter.....	2	28.938	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-254.023	-147.404
RESULTAT FØR SKAT		7.081.740	2.198.710
Skat af årets resultat.....	4	-1.584.805	-488.098
ÅRETS RESULTAT		5.496.935	1.710.612
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	150.000
Overført resultat.....		-503.065	1.560.612
I ALT		5.496.935	1.710.612

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		10.900.000	2.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.900.000	2.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.900.000	2.100.000
Varer under fremstilling.....		15.097.537	6.892.288
Varebeholdninger.....		15.097.537	6.892.288
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	33.087
Andre tilgodehavender.....		1.806.359	0
Tilgodehavender.....		1.806.359	33.087
Likvider.....		187.388	768.114
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.091.284	7.693.489
AKTIVER.....		27.991.284	9.793.489
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.806.578	2.309.642
Forslag til udbytte.....		6.000.000	150.000
EGENKAPITAL.....	6	7.931.578	2.584.642
Hensættelse til udskudt skat.....		1.136.942	199.399
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.136.942	199.399
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.005.348	1.248.865
Deposita.....		236.900	10.372
Momsforpligtelse.....		715.317	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.957.565	1.259.237
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	336.310	90.000
Gæld til pengeinstitutter.....		8.172.383	3.350.469
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	235.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.547.865	716.292
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		96.380	0
Selskabsskat.....		647.262	469.018
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		160.199	57.567
Anden gæld.....		0	831.865
Periodeafgrænsningsposter.....		4.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.965.199	5.750.211
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.922.764	7.009.448
PASSIVER.....		27.991.284	9.793.489
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	99.496	0	
Pensioner.....	2.804	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	408	0	
Andre personaleomkostninger.....	31.316	0	
	134.024	0	
Andre finansielle indtægter			2
Mellemregning Gert Bjerregaard Holding ApS.....	13.744	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	15.194	0	
	28.938	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Mellemregning Gert Bjerregaard Holding ApS.....	0	45.178	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	254.023	102.226	
	254.023	147.404	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	647.262	469.018	
Regulering af udskudt skat.....	937.543	19.080	
	1.584.805	488.098	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.880.588	
Tilgang.....		4.641.229	
Kostpris 30. september 2018.....		7.521.817	
Årets opskrivninger.....		4.158.771	
Opskrivninger 30. september 2018.....		4.158.771	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		793.330	
Praksisændring.....		-793.330	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		0	
Praksisændring.....		-780.588	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....		-780.588	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		10.900.000	

NOTER

Note

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendomme består af udlejningsejendomme i Randers og Bjerringbro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5,75 og 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 5,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye boligudlejningsejendomme i Randers. Afkastkravet på 9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industri- og boksudlejningsejendomme i Bjerringbro.

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. september 2017	125.000	2.299.704	150.000	2.574.704
Praksisændringer.....		9.939		9.939
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2017....	125.000	2.309.643	150.000	2.584.643
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-503.065	6.000.000	5.496.935
Egenkapital 30. september 2018.....	125.000	1.806.578	6.000.000	7.931.578

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.338.865	6.252.243	246.895	5.100.614
Deposita.....	10.372	236.900	0	236.900
Momsforpligtelse.....	0	804.732	89.415	357.657
	1.349.237	7.293.875	336.310	5.695.171

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Ingen.

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 Gert Bjerregaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for kreditforeningslån er der givet pant i grunde og bygninger for 6.656 tkr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev på i alt 8.000 tkr. der giver pant i varebeholdningerne, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2018 er 15.098 tkr.

Selskabet har endvidere til sikkerhed for engagement med pengeinstitut stillet transport nom. 8.686 tkr. i varebeholdningerne, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2018 er 15.098 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 14/8-2000 ApS for 2017/18 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 kostpris 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 selskabets hovedaktivitet er ejendomsudvikling og investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2017/18 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 tkr. og årets resultat efter skat med 0 tkr. Balancesummen ultimo forøges med 13 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen. For 2016/17 er årets resultat før skat ændret med 13 tkr. og efter skat med 10 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 13 tkr og egenkapitalen pr. 1. oktober 2017 er forøget med 10 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 3 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser samt huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.