

AB Ejendomsudlejning ApS
Nr. Allé 76b, 6870 Ølgod

CVR-nr. 26 45 67 54

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019.

Bruno Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for AB Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 15. maj 2019

Direktion

Bruno Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i AB Ejendomsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. januar - 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skjern, den 15. maj 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

Selskabsoplysninger

Selskabet	AB Ejendomsudlejning ApS Nr. Allé 76b 6870 Ølgod
	Telefon: 75 24 59 60
	CVR-nr.: 26 45 67 54
	Stiftet: 21. januar 2002
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Direktion	Bruno Hansen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Modervirksomhed	SØS Holding, Ølgod ApS, Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre og udleje egne investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har vist en tilfredsstillende udvikling.

Selskabet har i årets løb foretaget køb af egne anparter i forbindelse med kapitalnedsættelse på nom. 125.000 kr. Købesummen for anparterne androg 900.000 kr.

Selskabet har i årets løb modtaget tilskud fra moderselskab på 1 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Ejendomsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	989.960	1.028.922
1 Personaleomkostninger	-321.156	-330.220
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-117.941	-119.120
Resultat før finansielle poster	550.863	579.582
2 Øvrige finansielle omkostninger	-348.951	-265.769
Resultat før skat	201.912	313.813
3 Skat af årets resultat	-47.222	-72.110
Årets resultat	154.690	241.703
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	154.690	241.703
Disponeret i alt	154.690	241.703

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	9.994.763	10.112.704
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.994.763</u>	<u>10.112.704</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.004.763</u>	<u>10.122.704</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	110.034	97.420
Tilgodehavende selskabsskat	9.640	0
Periodeafgrænsningsposter	8.445	7.641
Tilgodehavender i alt	<u>128.119</u>	<u>105.061</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>128.119</u>	<u>105.061</u>
Aktiver i alt	<u>10.132.882</u>	<u>10.227.765</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	250.000
6	Overført resultat	2.821.857	2.442.167
	Egenkapital i alt	<u>2.946.857</u>	<u>2.692.167</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	487.300	449.300
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>487.300</u>	<u>449.300</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.543.663	4.801.691
8	Gæld til pengeinstitutter	285.518	371.235
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.829.181</u>	<u>5.172.926</u>
	Gældsforpligtelser	344.572	333.472
	Gæld til pengeinstitutter	1.053.773	536.232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.278	15.464
	Gæld til tilknyttede virksomheder	198.979	0
	Selskabsskat	0	27.836
	Anden gæld	208.317	959.743
	Periodeafgrænsningsposter	40.625	40.625
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.869.544</u>	<u>1.913.372</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.698.725</u>	<u>7.086.298</u>
	Passiver i alt	<u>10.132.882</u>	<u>10.227.765</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	298.864	310.864
Andre omkostninger til social sikring	5.220	5.468
Personaleomkostninger i øvrigt	17.072	13.888
	321.156	330.220
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	42.000	0
Andre finansielle omkostninger	306.951	265.769
	348.951	265.769
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.360	33.836
Årets regulering af udskudt skat	38.000	36.000
Regulering af tidligere års skat	862	2.274
	47.222	72.110
	31/12 2018	31/12 2017
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	10.698.900	10.698.900
Kostpris 31. december	10.698.900	10.698.900
Afskrivninger 1. januar	-586.196	-468.255
Årets afskrivninger	-117.941	-117.941
Afskrivninger 31. december	-704.137	-586.196
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.994.763	10.112.704

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	250.000	250.000
Kapitalnedsættelse ved køb af egne anparter	-125.000	0
	125.000	250.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.442.167	2.200.464
Årets overførte overskud eller underskud	154.690	241.703
Overkurs ved køb af egne anparter	-775.000	0
Modtaget tilskud fra moderselskab	1.000.000	0
	2.821.857	2.442.167
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 3.531 t.kr. efter 5 år fra statutidspunktet.		
8. Gæld til pengeinstitutter		
Af den langfristede gæld til pengeinstitutter forfalder 0 kr. efter 5 år fra statutidspunktet.		
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.995 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut 1.215 t.kr.		