

*Ejendomscompagniet ApS
Kørupvej 4, Lund
8700 Horsens*

CVR-nr: 27 07 15 38

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 - 30. september 2018

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/03 2019

Per Madsen
Dirigent

REGISTREREDE REVISORER
EDEL BERTELSEN
OLE MADSEN
JENS ERIK LIDEGAARD

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomscompagniet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. marts 2019

Direktion

Anders Rasmussen

Casper Paaske Svendsen

Per Toudal Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomscompagniet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomscompagniet ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brædstrup, den 11. marts 2019

LIDEGAARD revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27096174

Ole Madsen
Registreret revisor
mne11194

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomscompagniet ApS
Kørupvej 4, Lund
8700 Horsens

E-mail: kontor@svendsens-el.dk

CVR-nr.: 27 07 15 38

Stiftet: 19. februar 2003

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Anders Rasmussen
Casper Paaske Svendsen
Per Toudal Madsen

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Rådhusstorvet 1
8700 Horsens

Revisor

LIDEGAARD revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
Jernbanegade 3
8740 Brædstrup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet viser et positivt resultat og et stigende bruttoresultat, hvilket ledelsen finder meget tilfredsstillende. Der forventes i det kommende regnskabsår et tilsvarende resultat og en stigende omsætning.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomscompagniet ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	22-25 %
Installationer	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTORESULTAT	59.570	-139.337
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.877	-15.877
DRIFTSRESULTAT	43.693	-155.214
2 Andre finansielle indtægter	0	866
Andre finansielle omkostninger	-35.342	-89.744
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	8.351	-244.092
Skat af årets resultat	-4.239	53.689
ÅRETS RESULTAT	4.112	-190.403
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	162.000	158.700
Overført resultat	-157.888	-349.103
DISPONERET I ALT	4.112	-190.403

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger.....	723.186	739.065
Materielle anlægsaktiver	723.186	739.065
ANLÆGSAKTIVER.....	723.186	739.065
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	35.219	37.632
4 Selskabsskat	62.005	0
Andre tilgodehavender	15.204	49.389
Udskudt skatteaktiv	51.351	53.220
Tilgodehavender	163.779	140.241
Likvide beholdninger	248.391	705.394
OMSÆTNINGSAKTIVER	412.170	845.635
AKTIVER	1.135.356	1.584.700

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat.....	372.795	530.683
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	162.000	158.700
5 EGENKAPITAL	684.795	839.383
Prioritetsgæld	366.365	384.034
Langfristede gældsforpligtelser	366.365	384.034
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	17.200	16.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.060	45.690
Gæld til associerede virksomheder	1.938	96.908
Selskabsskat	0	152.630
Anden gæld	86	331
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.912	49.424
Kortfristede gældsforpligtelser	84.196	361.283
GÆLDSFORPLIGTELSE	450.561	745.317
PASSIVER	1.135.356	1.584.700

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017/18	2016/17
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	0	866
	<u> </u>	<u> </u>
Andre finansielle indtægter i alt.....	0	866
	<u> </u>	<u> </u>
		Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		866.995
		<u> </u>
Kostpris 30. september 2018		866.995
		<u> </u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		-127.930
Årets af-/nedskrivninger.....		-15.879
		<u> </u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2018		-143.809
		<u> </u>
Materielle anlægsaktiver i alt		723.186
		<u> </u>
		<u> </u>
	2018	2017
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	-120.625	-180.667
Regulering af tidligere års skat.....	-5.593	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	164.223	17.037
Betalt ordinær acontoskat	24.000	11.000
	<u> </u>	<u> </u>
Selskabsskat i alt.....	62.005	-152.630
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	150.000	0	0	150.000
Overført resultat.....	530.683	0	-157.888	372.795
Forslag til udbytte for regnskabsåret	158.700	-158.700	162.000	162.000
	839.383	-158.700	4.112	684.795

Virksomhedskapitalen består af 1.500 stk. anparter á nom. kr. 100.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb af pant	Bogført værdi af pantsatte aktiver
Realkreditpantebrev i ejendommen Krystalgade 9 for kr.	576.000	723.186

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb af pant	Bogført værdi af pantsatte aktiver
Ejerpantebrev i ejendommen Krystalgade 9 for kr.	300.000	723.186

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Solidarisk selvskyldnerkation for alt mellemværende afgivet af Casper Paaske Svendsen, Per Toudahl Madsen og Anders Rasmussen.