

REGISTRERET
ANPARTSELSKAB

MEDLEM AF
REVISORGRUPPEN
RESPONS

JERNBANEGADE 3
8740 BRÆDSTRUP
TLF. 7575 2611
FAX 7575 2008
LIDEGAARDREVISION.DK
MAIL@LIDEGAARD.COM

*Ejendomscompagniet ApS
Kørupvej 4, Lund
8700 Horsens*

CVR-nr: 27 07 15 38

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2018 - 30. september 2019

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/03 2020

Per Madsen
Dirigent

REGISTREREDE REVISORER
EDEL BERTELSEN
OLE MADSEN
JENS ERIK LIDEGAARD

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 9. marts 2020

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomscompagniet ApS for 2018/19 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

Bruttofortjeneste

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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. 13.800 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
BRUTTORESULTAT	60.131	59.570
1 Personalemkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.878	-15.877
DRIFTSRESULTAT	44.253	43.693
Andre finansielle omkostninger	-28.438	-35.342
RESULTAT FØR SKAT	15.815	8.351
Skat af årets resultat	-4.733	-4.239
ÅRETS RESULTAT	11.082	4.112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	162.000	162.000
Overført resultat	-150.918	-157.888
DISPONERET I ALT	11.082	4.112

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
2 Grunde og bygninger	707.307	723.186
Materielle anlægsaktiver	707.307	723.186
ANLÆGSAKTIVER	707.307	723.186
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	29.940	35.221
Selskabsskat	49.000	62.005
Andre tilgodehavender	16.179	15.204
Udskudt skatteaktiv	46.605	51.349
Tilgodehavender	141.724	163.779
Likvide beholdninger	130.022	248.391
OMSÆTNINGSAKTIVER	271.746	412.170
AKTIVER	979.053	1.135.356

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat.....	221.877	372.795
Forslag til udbytte for regnskabsåret	162.000	162.000
3 EGENKAPITAL.....	533.877	684.795
Prioritetsgæld	346.663	366.365
Langfristede gældsforpligtelser	346.663	366.365
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	19.179	17.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.446	40.060
Gæld til associerede virksomheder	1.977	1.938
Anden gæld	139	86
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	29.772	24.912
Kortfristede gældsforpligtelser.....	98.513	84.196
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	445.176	450.561
PASSIVER	979.053	1.135.356

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2018/19	2017/18
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		866.995
Kostpris 30. september 2019		<u>866.995</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		-143.809
Årets af-/nedskrivninger.....		<u>-15.879</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2019		<u>-159.688</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>707.307</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	150.000	0	0	150.000
Overført resultat	372.795	0	-150.918	221.877
Forslag til udbytte for regnskabsåret	162.000	-162.000	162.000	162.000
	<u>684.795</u>	<u>-162.000</u>	<u>11.082</u>	<u>533.877</u>

NOTER

2019 2018

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

	Nominelt beløb af <u>pant</u>	Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u>
Realkreditpantebrev i ejendommen Krystalgade 9 for kr.	576.000	707.307

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

	Nominelt beløb af <u>pant</u>	Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u>
Ejerpantebrev i ejendommen Krystalgade 9 for kr.	300.000	707.307

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.

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.

Per Toudal Madsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-357135941492
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2020 kl.: 19:33:50
Underskrevet med NemID

Casper Paaske Svendsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-870301034691
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 10:24:10
Underskrevet med NemID

Anders Rasmussen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-863885131996
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2020 kl.: 21:30:36
Underskrevet med NemID

Ole Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1080039475379
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 10:26:31
Underskrevet med NemID

Per Toudal Madsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-357135941492
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 16:23:39
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: 0a88bb96gWQH52545249