martinsen
Rådgivning & Revision

Bredgade 29
DK-7160 Tørring

Tlf. 75 80 19 33
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Ejendomsselskabet Assø ApS

Vonge Skovej 25, 7173 Vonge

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 27 49 40 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.

Asbjørn Helmer Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017
7	Anvendt regnskabspraksis
10	Resultatopgørelse
11	Balance
13	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Assø 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vonge, den 1. maj 2018

Direktion

Asbjørn Helmer Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Assø ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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.

Tørring, den 1. maj 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32857

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Assø ApS Vonge Skovej 25 7173 Vonge	
	CVR-nr.:	27 49 40 72
	Stiftet:	19. december 2003
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Asbjørn Helmer Kristensen	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligeste aktiviteter

Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 617.697 kr. mod 563.607 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.420.606 kr. mod 314.839 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 9,1 mio.kr.

Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning, ejendommenes strand og beliggenhed samt de seneste års renteudvekling og udviklingen på markedet generelt, er det gennemsnitlige afkast for ejendommene beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 2,6 mio kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assø 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017	2016
	Bruttofortjeneste	**617.697**	**563.607**
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	2.608.314	0
	Andre finansielle indtægter	25.931	27.586
	Øvrige finansielle omkostninger	-147.856	-187.106
	Resultat før skat	**3.104.086**	**404.087**
3	Skat af årets resultat	-683.480	-89.248
	Årets resultat	**2.420.606**	**314.839**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	2.420.606	314.839
	Disponeret i alt	**2.420.606**	**314.839**

Balance 31. december

Note	**Aktiver**	2017	2016
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	9.100.000	6.491.686
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.100.000	6.491.686
	Anlægsaktiver i alt	**9.100.000**	**6.491.686**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.564
	Andre tilgodehavender	428.711	414.537
	Periodeafgrænsningsposter	9.660	7.648
	Tilgodehavender i alt	438.371	428.749
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.000	15.000
	Værdipapirer i alt	15.000	15.000
	Likvide beholdninger	9.591	7.106
	Omsætningsaktiver i alt	**462.962**	**450.855**
	Aktiver i alt	**9.562.962**	**6.942.541**

Balance 31. december

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	3.232.924	812.318
	Egenkapital i alt	**3.357.924**	**937.318**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	592.800	15.800
	Hensatte forpligtelser i alt	**592.800**	**15.800**
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.457.478	3.737.767
	Deposita	193.500	167.400
	Anden gæld	290.000	402.667
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.940.978	4.307.834
	Gæld til realkreditinstitutter	198.450	165.522
	Gæld til pengeinstitutter	1.265.578	1.350.472
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.800	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.105	70.864
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.928	18.015
	Selskabsskat	88.480	71.448
	Anden gæld	5.919	5.268
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.671.260	1.681.589
	Gældsforpligtelser i alt	**5.612.238**	**5.989.423**
	Passiver i alt	**9.562.962**	**6.942.541**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 9,1 mio.kr.. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning, ejendommenes strand og beliggenhed samt de seneste års renteudvekling og udviklingen på markedet generelt, er det gennemsnitlige afkast for ejendommene beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 2,6 mio kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme mindst er indregnet til markedsværdien på nuværende tidspunkt.

	2017	2016
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	2.608.314	0
	2.608.314	**0**

3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	106.480	85.448
Årets regulering af udskudt skat	577.000	3.800
	683.480	**89.248**

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	6.491.686	4.970.206
	Tilgang i årets løb	0	1.521.480
	Kostpris ultimo	**6.491.686**	**6.491.686**
	Årets regulering til dagsværdi	2.608.314	0
	Regulering til dagsværdi ultimo	**2.608.314**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**9.100.000**	**6.491.686**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Det gennemsnitlige afkastkrav er som følge heraf beregnet med 8%, hvilket har bevirket en opskrivning af ejendommene på 2,6 mio. kr. Enkelte ejendomme er ikke medtaget i afkastberegninen, da de ikke vurderes at kunne efterleve afkastkravet. Det vil typisk være fordi der foreligger en nyere vurdering af ejendommens dagsværdi foretaget af tredjemand eller at ejendommen er under ombygning/renovering og derfor ikke indbringer fuld husleje. Disse ejendomme er værdiansat til vurderet dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8%

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 700 t.kr..

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	812.318	497.479
	Årets overførte overskud eller underskud	2.420.606	314.839
		3.232.924	**812.318**
7.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.655.928	3.903.289
	Heraf forfalder inden for 1 år	-198.450	-165.522
		3.457.478	**3.737.767**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.661.500	2.874.912

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.656 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.967 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevet giver pant i ejendom Aalevej 37, 7160 Tørring. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for prioritetslån til handelsbanken.