

EJENDOMSANPARTSSELS KABET AF 30. SEPTEMBER 2004

Marselis Boulevard 36, 13. th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27713904

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Poul Bentsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 30. SEPTEMBER 2004

Marselis Boulevard 36, 13. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27713904

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Poul Bentsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 30. SEPTEMBER 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2019

Direktion

Poul Bentsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 30. SEPTEMBER 2004

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 30. SEPTEMBER 2004 for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Aarhus, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Vedel

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10052

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed øvrige beslægtet aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.080 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.811.947	1.863.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.000.542</u>
Driftsresultat		1.811.947	3.863.699
Andre finansielle omkostninger		<u>(425.957)</u>	<u>(566.444)</u>
Resultat før skat		1.385.990	3.297.255
Skat af årets resultat	1	<u>(306.415)</u>	<u>(726.671)</u>
Årets resultat		<u>1.079.575</u>	<u>2.570.584</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.079.575</u>	<u>2.570.584</u>
		<u>1.079.575</u>	<u>2.570.584</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		29.000.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	29.000.000	29.000.000
Anlægsaktiver		29.000.000	29.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48.715
Tilgodehavender		0	48.715
Likvide beholdninger		504.342	19.417
Omsætningsaktiver		504.342	68.132
Aktiver		29.504.342	29.068.132

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.399.679</u>	<u>12.308.666</u>
Egenkapital		<u>14.399.679</u>	<u>13.308.666</u>
Udskudt skat		<u>1.801.000</u>	<u>1.759.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.801.000</u>	<u>1.759.000</u>
Ansvarlig lånekapital		1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.470.871	9.236.008
Deposita		<u>1.630.351</u>	<u>1.601.459</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>11.501.222</u>	<u>12.237.467</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	760.037	757.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.728	61.228
Skyldig selskabsskat		177.641	168.041
Anden gæld	4	<u>808.035</u>	<u>776.474</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.802.441</u>	<u>1.762.999</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.303.663</u>	<u>14.000.466</u>
Passiver		<u>29.504.342</u>	<u>29.068.132</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.000.000	12.308.666	13.308.666
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	14.664	14.664
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(3.226)	(3.226)
Årets resultat	0	1.079.575	1.079.575
Egenkapital ultimo	1.000.000	13.399.679	14.399.679

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	264.415	243.788
Ændring af udskudt skat	42.000	482.883
	306.415	726.671

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.749.458
Kostpris ultimo	23.749.458
Dagsværdireguleringer primo	5.250.542
Dagsværdireguleringer ultimo	5.250.542

Regnskabsmæssig værdi ultimo **29.000.000**

Selskabets investeringsejendom er indrettet som et privathospital på 1.723 m² beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en restperiode på 2,5 år. Den årlige leje udgør 1.134 kr. pr. m².

Kapitalafkastet udgør 6,83% pr. 31.12.2018 (6,80% pr. 31.12.2017). En forøgelse af kapitalafkastet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,85 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 16.831 kr. pr. m².

	Forfald inden for 12 måneder 2018	Forfald inden for 12 måneder 2017	Forfald efter 12 måneder 2018
	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	760.037	757.256	8.470.871
Deposita	0	0	1.630.351
	760.037	757.256	11.501.222

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Anden gæld		
Skyldige renter	33.523	33.523
Afledte finansielle instrumenter	728.287	742.951
Anden gæld i øvrigt	46.225	0
	808.035	776.474

Selskabet har indgået fastrenteswap på 7,4 mio. kr. til en fast rente på 2,32% modsvarende lån med variabel rente der løber frem til 2032. Markedsværdien heraf afhænger af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil herpå.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.250 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.