
Akudim Ejendomme ApS

Ambolten 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 29 61 54 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /3 2019

Anders Novrup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Akudim Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. marts 2019

Direktion

Anders Novrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Akudim Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Akudim Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 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 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 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

Esbjerg, den 6. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet

Akudim Ejendomme ApS
Ambolten 4
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 29 61 54 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juni 2006
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Anders Novrup

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg
Telefon 76 12 45 00
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Andelskassen
Kærgårdsvej 12
6800 Varde

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		475.438	503.521	551.423
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-192.103	-191.302	-185.560
Resultat før finansielle poster		283.335	312.219	365.863
Finansielle indtægter	2	55.388	39.953	773
Finansielle omkostninger	3	-227.381	-213.613	-120.783
Resultat før skat		111.342	138.559	245.853
Skat af årets resultat	4	-24.495	-30.498	-54.088
Årets resultat		86.847	108.061	191.765

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	50.000	100.000
Overført resultat		-13.153	58.061	91.765
		86.847	108.061	191.765

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Udlejningsejendom		8.364.661	8.556.764	8.516.970
Materielle anlægsaktiver	5	8.364.661	8.556.764	8.516.970
Anlægsaktiver		8.364.661	8.556.764	8.516.970
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.425.894	1.301.347	48.206
Tilgodehavende selskabsskat		899	77.158	0
Tilgodehavender		1.426.793	1.378.505	48.206
Likvide beholdninger		0	50.527	0
Omsætningsaktiver		1.426.793	1.429.032	48.206
Aktiver		9.791.454	9.985.796	8.565.176

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		187.490	187.490	187.490
Overført resultat		1.287.571	1.300.724	1.242.663
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	50.000	100.000
Egenkapital	6	1.575.061	1.538.214	1.530.153
Hensættelse til udskudt skat		821.240	795.846	688.190
Hensatte forpligtelser		821.240	795.846	688.190
Gæld til realkreditinstitutter		6.687.537	7.018.503	4.759.758
Kreditinstitutter		0	0	330.724
Huslejedeposita		212.500	212.500	212.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.900.037	7.231.003	5.302.982
Gæld til realkreditinstitutter	7	330.966	325.240	287.292
Kreditinstitutter	7	12.122	0	238.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.678	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	396.512
Selskabsskat		0	0	26.038
Anden gæld		73.350	80.493	80.818
Periodeafgrænsningsposter		15.000	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		495.116	420.733	1.043.851
Gældsforpligtelser		7.395.153	7.651.736	6.346.833
Passiver		9.791.454	9.985.796	8.565.176
Væsentligste aktiviteter	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Ambolten 4 i Tarp. Bygningerne på ejendommen er på 4.536 kvadratmeter.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	55.388	39.953	773
	<u>55.388</u>	<u>39.953</u>	<u>773</u>

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	16.137
Andre finansielle omkostninger	227.381	213.613	104.646
	<u>227.381</u>	<u>213.613</u>	<u>120.783</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-899	-77.158	26.038
Årets udskudte skat	25.394	107.656	28.050
	<u>24.495</u>	<u>30.498</u>	<u>54.088</u>

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% / 22% skat af årets resultat før skat	24.495	30.483	54.088
--	--------	--------	--------

Skatteeffekt af:

Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter

	0	15	0
	<u>24.495</u>	<u>30.498</u>	<u>54.088</u>

5 Materielle anlægsaktiver

		Udlejningsejendom
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		10.536.337
Kostpris 31. december		<u>10.536.337</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Udlejningsejendom DKK
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.979.573
Årets afskrivninger	192.103
Af- og nedskrivninger 31. december	2.171.676
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.364.661
Afskrives over	50 år

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	187.490	1.300.724	50.000	1.538.214
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	-13.153	100.000	86.847
Egenkapital 31. december	187.490	1.287.571	100.000	1.575.061

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	5.304.370	5.659.266	3.648.247
Mellem 1 og 5 år	1.383.167	1.359.237	1.111.511
Langfristet del	6.687.537	7.018.503	4.759.758
Inden for 1 år	330.966	325.240	287.292
	7.018.503	7.343.743	5.047.050

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018	2017	2016
	DKK	DKK	DKK
Kreditinstitutter			
Efter 5 år	0	0	27.508
Mellem 1 og 5 år	0	0	303.216
Langfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>330.724</u>
Inden for 1 år	0	0	68.125
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	12.122	0	170.066
Kortfristet del	<u>12.122</u>	<u>0</u>	<u>238.191</u>
	<u>12.122</u>	<u>0</u>	<u>568.915</u>
Huslejedeposita			
Mellem 1 og 5 år	212.500	212.500	212.500
Langfristet del	<u>212.500</u>	<u>212.500</u>	<u>212.500</u>
Inden for 1 år	0	0	0
	<u>212.500</u>	<u>212.500</u>	<u>212.500</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Pant og sikkerhedsstillelse			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.364.661	8.556.764	8.516.970
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:			
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.364.661	8.556.764	8.516.970
Kautions- og garantiforpligtelser			
Selskabet har kautioneret for mellemværende mellem Akudim A/S og Andelskassen. Gælden pr. 31. december udgjorde	3.097.189	3.334.748	4.234.068
Andre eventualforpligtelser			
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Novrup Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.			
Selskabets bankforbindelse har udstedt garanti DKK 436.332 for kreditforeningslån.			
	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Heraf overfor tilknyttede virksomheder			
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>3.097.189</u>	<u>3.334.748</u>	<u>4.234.068</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akudim Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes over udlejningsperioden.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er lejeindtægten ikke oplyst i årsrapporten. Posterne lejeindtægt, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttofortjeneste.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Novrup Holding ApS, Akudim Holding 2014 ApS og Akudim A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendom	50 år
-------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.