
Akudim Ejendomme ApS

Ambolten 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 61 54 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/2 2017

Anders Novrup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. februar 2017

Direktion

Anders Novrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Akudim Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Akudim Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Skjern, den 23. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

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
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Andleskassen
Kærgårdsvej 12
6800 Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 191.765, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.530.153.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		551.423	483.950	472.242
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-185.560	-182.237	-179.586
Resultat før finansielle poster		365.863	301.713	292.656
Finansielle indtægter	2	773	690	89.308
Finansielle omkostninger	3	-120.783	-131.973	-165.824
Resultat før skat		245.853	170.430	216.140
Skat af årets resultat	4	-54.088	-35.392	-32.419
Årets resultat		191.765	135.038	183.721

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	100.000	50.000	50.000
Overført resultat	91.765	85.038	133.721
	191.765	135.038	183.721

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Udlejningsejendom		8.516.970	8.702.530	8.705.521
Materielle anlægsaktiver	5	8.516.970	8.702.530	8.705.521
Anlægsaktiver		8.516.970	8.702.530	8.705.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.206	14.502	13.812
Tilgodehavende selskabsskat		0	32.931	148.299
Tilgodehavender		48.206	47.433	162.111
Omsætningsaktiver		48.206	47.433	162.111
Aktiver		8.565.176	8.749.963	8.867.632

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		187.490	187.490	187.490
Overført resultat		1.242.663	1.150.898	1.065.861
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	50.000	50.000
Egenkapital	6	1.530.153	1.388.388	1.303.351
Hensættelse til udskudt skat	7	688.190	660.140	591.817
Hensatte forpligtelser		688.190	660.140	591.817
Gæld til realkreditinstitutter		4.759.758	5.043.872	5.337.323
Kreditinstitutter		330.724	400.573	462.598
Huslejedeposita		212.500	212.500	212.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.302.982	5.656.945	6.012.421
Gæld til realkreditinstitutter	8	287.292	290.264	283.330
Kreditinstitutter	8	238.191	152.406	278.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	154.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		396.512	377.999	331.099
Selskabsskat		26.038	0	0
Anden gæld		80.818	53.946	51.981
Periodeafgrænsningsposter		15.000	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.043.851	1.044.490	960.043
Gældsforpligtelser		6.346.833	6.701.435	6.972.464
Passiver		8.565.176	8.749.963	8.867.632
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9			
Nærtstående parter	10			

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	185.560	182.237	179.586
	185.560	182.237	179.586
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	773	690	660
Andre finansielle indtægter	0	0	88.648
	773	690	89.308
3 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.137	19.225	9.479
Andre finansielle omkostninger	104.646	112.748	156.345
	120.783	131.973	165.824
4 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	26.038	-32.931	-148.299
Årets udskudte skat	28.050	68.323	180.718
	54.088	35.392	32.419
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 22% / 23,5% / 24,5% skat af årets resultat før skat	54.088	40.051	52.954
Skatteeffekt af:			
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-4.659	-20.535
	54.088	35.392	32.419

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Udlejningsejendom DKK
Kostpris 1. januar	10.305.241
Kostpris 31. december	10.305.241
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.602.711
Årets afskrivninger	185.560
Af- og nedskrivninger 31. december	1.788.271
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.516.970
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	1.150.898	50.000	1.388.388
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	91.765	100.000	191.765
Egenkapital 31. december	187.490	1.242.663	100.000	1.530.153

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	688.190	660.031	591.708
Låneomkostninger	0	109	109
	688.190	660.140	591.817

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	3.648.247	3.893.458	4.257.965
Mellem 1 og 5 år	1.111.511	1.150.414	1.079.358
Langfristet del	4.759.758	5.043.872	5.337.323
Inden for 1 år	287.292	290.264	283.330
	5.047.050	5.334.136	5.620.653
Kreditinstitutter			
Efter 5 år	27.508	113.197	250.000
Mellem 1 og 5 år	303.216	287.376	212.598
Langfristet del	330.724	400.573	462.598
Inden for 1 år	68.125	64.160	50.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	170.066	88.246	228.633
Kortfristet del	238.191	152.406	278.633
	568.915	552.979	741.231
Huslejedeposita			
Mellem 1 og 5 år	212.500	212.500	212.500
Langfristet del	212.500	212.500	212.500
Inden for 1 år	0	0	0
	212.500	212.500	212.500

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Pant og sikkerhedsstillelse			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.516.970	8.702.530	8.705.521
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	8.516.970	8.702.530	8.705.521
Kautions- og garantiforpligtelser			
Selskabet har kautioneret for mellemværende mellem Akudim A/S og Andelskassen. Gælden pr. 31. december udgjorde	4.234.068	3.371.965	3.367.852
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 administrationselskab 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.			
	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Heraf overfor tilknyttede virksomheder			
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>4.234.068</u>	<u>3.371.965</u>	<u>3.367.852</u>

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Akudim Holding 2014 ApS, Esbjerg

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Akudim Ejendomme ApS for 2016 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 2016 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

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes over udlejningsperioden.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med Novrup Holding ApS, Akudim Holding 2014 ApS og Akudim A/S. Den danske selskabsskat 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 12.900 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Noter, regnskabspraksis

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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