

---

# *Akudim Ejendomme ApS*

Ambolten 4, 6715 Esbjerg N

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 29 61 54 97

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/4 2018

Anders Novrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. april 2018

### **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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 17. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

mne24746

## 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](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

Andelskassen  
Kærgårdsvej 12  
6800 Varde

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>503.521</b>	<b>551.423</b>	<b>483.950</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-191.302	-185.560	-182.237
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>312.219</b>	<b>365.863</b>	<b>301.713</b>
Finansielle indtægter	2	39.953	773	690
Finansielle omkostninger	3	-213.613	-120.783	-131.973
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.559</b>	<b>245.853</b>	<b>170.430</b>
Skat af årets resultat	4	-30.498	-54.088	-35.392
<b>Årets resultat</b>		<b>108.061</b>	<b>191.765</b>	<b>135.038</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		50.000	100.000	50.000
Overført resultat		58.061	91.765	85.038
		<b>108.061</b>	<b>191.765</b>	<b>135.038</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Udlejningsejendom		8.556.764	8.516.970	8.702.530
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.556.764</b>	<b>8.516.970</b>	<b>8.702.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.556.764</b>	<b>8.516.970</b>	<b>8.702.530</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.301.347	48.206	14.502
Tilgodehavende selskabsskat		77.158	0	32.931
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.378.505</b>	<b>48.206</b>	<b>47.433</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.429.032</b>	<b>48.206</b>	<b>47.433</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.985.796</b>	<b>8.565.176</b>	<b>8.749.963</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		187.490	187.490	187.490
Overført resultat		1.300.724	1.242.663	1.150.898
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	100.000	50.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.538.214</b>	<b>1.530.153</b>	<b>1.388.388</b>
Hensættelse til udskudt skat		795.846	688.190	660.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>795.846</b>	<b>688.190</b>	<b>660.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.018.503	4.759.758	5.043.872
Kreditinstitutter		0	330.724	400.573
Huslejedeposita		212.500	212.500	212.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>7.231.003</b>	<b>5.302.982</b>	<b>5.656.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	325.240	287.292	290.264
Kreditinstitutter	7	0	238.191	152.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0	154.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	396.512	377.999
Selskabsskat		0	26.038	0
Anden gæld		80.493	80.818	53.946
Periodeafgrænsningsposter		15.000	15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>420.733</b>	<b>1.043.851</b>	<b>1.044.490</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.651.736</b>	<b>6.346.833</b>	<b>6.701.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.985.796</b>	<b>8.565.176</b>	<b>8.749.963</b>
Væsentligste aktiviteter	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			
Nærtstående parter	9			
Anvendt regnskabspraksis	10			



# 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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	39.953	773	690
	<u><b>39.953</b></u>	<u><b>773</b></u>	<u><b>690</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	16.137	19.225
Andre finansielle omkostninger	213.613	104.646	112.748
	<u><b>213.613</b></u>	<u><b>120.783</b></u>	<u><b>131.973</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-77.158	26.038	-32.931
Årets udskudte skat	107.656	28.050	68.323
	<u><b>30.498</b></u>	<u><b>54.088</b></u>	<u><b>35.392</b></u>
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	30.483	54.088	40.051
Skatteeffekt af:			
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	15	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	0	-4.659
	<u><b>30.498</b></u>	<u><b>54.088</b></u>	<u><b>35.392</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Udlejningsejendom DKK
Kostpris 1. januar	10.305.241
Tilgang i årets løb	231.096
Kostpris 31. december	<u>10.536.337</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.788.271
Årets afskrivninger	191.302
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.979.573</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.556.764</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	187.490	1.242.663	100.000	1.530.153
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	58.061	50.000	108.061
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>187.490</u></b>	<b><u>1.300.724</u></b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.538.214</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	5.659.266	3.648.247	3.893.458
Mellem 1 og 5 år	1.359.237	1.111.511	1.150.414
Langfristet del	<u>7.018.503</u>	<u>4.759.758</u>	<u>5.043.872</u>
Inden for 1 år	<u>325.240</u>	<u>287.292</u>	<u>290.264</u>
	<b><u>7.343.743</u></b>	<b><u>5.047.050</u></b>	<b><u>5.334.136</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	0	27.508	113.197
Mellem 1 og 5 år	0	303.216	287.376
Langfristet del	<u>0</u>	<u>330.724</u>	<u>400.573</u>
Inden for 1 år	0	68.125	64.160
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	170.066	88.246
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>238.191</u>	<u>152.406</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>568.915</u></b>	<b><u>552.979</u></b>
<b>Huslejedeposita</b>			
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>212.500</u></b>	<b><u>212.500</u></b>	<b><u>212.500</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.556.764	8.516.970	8.702.530
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	8.556.764	8.516.970	8.702.530
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>			
Selskabet har kautioneret for mellemværende mellem Akudim A/S og Andelskassen. Gælden pr. 31. december udgjorde	3.334.748	4.234.068	3.371.965
<b>Andre eventualforpligtelser</b>			
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 456.232 for kreditforeningslån.			
	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>			
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>3.334.748</u>	<u>4.234.068</u>	<u>3.371.965</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 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 til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akudim Ejendomme ApS for 2017 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 2017 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

## 10 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. Selskabs- skatten 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 13.200 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

## 10 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 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.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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