
Akudim Ejendomme ApS

Ambolten 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 29 61 54 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/3 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 19. marts 2020

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	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		603.268	475.438	503.521
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-192.103	-192.103	-191.302
Resultat før finansielle poster		411.165	283.335	312.219
Finansielle indtægter	2	56.945	55.388	39.953
Finansielle omkostninger	3	-226.342	-227.381	-213.613
Resultat før skat		241.768	111.342	138.559
Skat af årets resultat	4	-53.189	-24.495	-30.498
Årets resultat		188.579	86.847	108.061

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	100.000	50.000
Overført resultat		88.579	-13.153	58.061
		188.579	86.847	108.061

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Udlejningsejendom		8.172.558	8.364.661	8.556.764
Materielle anlægsaktiver	5	8.172.558	8.364.661	8.556.764
Anlægsaktiver		8.172.558	8.364.661	8.556.764
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.383.738	1.425.894	1.301.347
Tilgodehavende selskabsskat		0	899	77.158
Tilgodehavender		1.383.738	1.426.793	1.378.505
Likvide beholdninger		0	0	50.527
Omsætningsaktiver		1.383.738	1.426.793	1.429.032
Aktiver		9.556.296	9.791.454	9.985.796

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		187.490	187.490	187.490
Overført resultat		1.376.150	1.287.571	1.300.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000	50.000
Egenkapital	6	1.663.640	1.575.061	1.538.214
Hensættelse til udskudt skat		846.611	821.240	795.846
Hensatte forpligtelser		846.611	821.240	795.846
Gæld til realkreditinstitutter		6.350.744	6.687.537	7.018.503
Huslejedeposita		212.500	212.500	212.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.563.244	6.900.037	7.231.003
Gæld til realkreditinstitutter	7	336.793	330.966	325.240
Kreditinstitutter		6.554	12.122	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	63.678	0
Selskabsskat		27.818	0	0
Anden gæld		95.136	73.350	80.493
Periodeafgrænsningsposter		16.500	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		482.801	495.116	420.733
Gældsforpligtelser		7.046.045	7.395.153	7.651.736
Passiver		9.556.296	9.791.454	9.985.796
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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.945	55.388	39.953
	<u>56.945</u>	<u>55.388</u>	<u>39.953</u>
3 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	226.342	227.381	213.613
	<u>226.342</u>	<u>227.381</u>	<u>213.613</u>
4 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	27.818	-899	-77.158
Årets udskudte skat	25.371	25.394	107.656
	<u>53.189</u>	<u>24.495</u>	<u>30.498</u>
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 22% / 22% skat af årets resultat før skat	53.189	24.495	30.483
Skatteeffekt af:			
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	0	15
	<u>53.189</u>	<u>24.495</u>	<u>30.498</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Udlejningsejendom DKK
Kostpris 1. januar	10.536.337
Kostpris 31. december	10.536.337
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.171.676
Årets afskrivninger	192.103
Af- og nedskrivninger 31. december	2.363.779
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.172.558
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	1.287.571	100.000	1.575.061
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	88.579	100.000	188.579
Egenkapital 31. december	187.490	1.376.150	100.000	1.663.640

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:

	2019	2018	2017
	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	4.943.226	5.304.370	5.659.266
Mellem 1 og 5 år	1.407.518	1.383.167	1.359.237
Langfristet del	6.350.744	6.687.537	7.018.503
Inden for 1 år	336.793	330.966	325.240
	6.687.537	7.018.503	7.343.743
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

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	8.172.558	8.364.661	8.556.764
---	-----------	-----------	-----------

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	8.172.558	8.364.661	8.556.764
---	-----------	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)			
Kautions- og garantiforpligtelser			
Selskabet har kautioneret for mellemværende mellem Akudim A/S og Andelskassen. Gælden pr. 31. december udgjorde	2.020.325	3.098.756	3.334.748
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.			
Selskabets bankforbindelse har udstedt garanti DKK 416.082 for kreditforeningslån.			
	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Heraf overfor tilknyttede virksomheder			
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>2.020.325</u>	<u>3.098.756</u>	<u>3.334.748</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akudim Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægt, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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 13.800 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 acontoskatter. 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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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