

**Ejendomsselskabet
Pilgaard og Blok ApS**
Fårbækvej 5
8990 Fårup
CVR-nr. 32059678

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

Dirigent

Navn: Ebbe Pilgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS
Fårbækvej 5
8990 Fårup

CVR-nr.: 32059678

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Ebbe Pilgaard
Michael Blok

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 25.04.2018

Direktion

Ebbe Pilgaard

Michael Blok

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 120 t.kr., som anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		553.287	544.560
Personaleomkostninger	1	(12.000)	(12.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(192.428)</u>	<u>(184.428)</u>
Driftsresultat		348.859	348.132
Andre finansielle omkostninger		<u>(195.251)</u>	<u>(195.951)</u>
Resultat før skat		153.608	152.181
Skat af årets resultat	2	<u>(33.795)</u>	<u>(33.479)</u>
Årets resultat		<u>119.813</u>	<u>118.702</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>119.813</u>	<u>118.702</u>
		<u>119.813</u>	<u>118.702</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>5.689.459</u>	<u>5.881.887</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.689.459</u>	<u>5.881.887</u>
Anlægsaktiver		<u>5.689.459</u>	<u>5.881.887</u>
Likvide beholdninger	4	<u>145.332</u>	<u>147.830</u>
Omsætningsaktiver		<u>145.332</u>	<u>147.830</u>
Aktiver		<u>5.834.791</u>	<u>6.029.717</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.675.538</u>	<u>1.452.866</u>
Egenkapital		<u>1.800.538</u>	<u>1.577.866</u>
Udskudt skat		<u>138.510</u>	<u>75.704</u>
Hensatte forpligtelser		<u>138.510</u>	<u>75.704</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.711.199	2.961.646
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	76.253
Deposita		<u>158.701</u>	<u>157.755</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.869.900</u>	<u>3.195.654</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	326.089	320.592
Bankgæld		163.542	204.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder		248.400	240.000
Anden gæld	6	<u>272.812</u>	<u>400.586</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.025.843</u>	<u>1.180.493</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.895.743</u>	<u>4.376.147</u>
Passiver		<u>5.834.791</u>	<u>6.029.717</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.452.866	1.577.866
Værdireguleringer	0	131.870	131.870
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(29.011)	(29.011)
Årets resultat	0	119.813	119.813
Egenkapital ultimo	125.000	1.675.538	1.800.538

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	12.000	12.000
	12.000	12.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

0

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	33.795	33.479
	33.795	33.479

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.298.019
Kostpris ultimo	7.298.019
Af- og nedskrivninger primo	(1.416.132)
Årets afskrivninger	(192.428)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.608.560)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.689.459

4. Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er 141 t.kr. både pr. 31.12.2017 og pr. 31.12.2016 stillet til sikkerhed for den negative markedsværdi på renteswap. Selskabet kan som følge heraf ikke disponere over de pantsatte beløb.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	249.136	245.993	2.711.199	1.714.654
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	76.953	74.599	0	0
Deposita	0	0	158.701	0
	326.089	320.592	2.869.900	1.714.654
			2017	2016
			kr.	kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			78.774	74.678
Afledte finansielle instrumenter			194.038	325.908
			272.812	400.586

Selskabet har indgået fastrenteswap på 3,4 mio. kr. til en fast rente på 4,08% modtagende variabel rente, der løber frem til 2019. Markedsværdien heraf afhænger af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil herpå.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 600 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør. 5.689 t.kr.

Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitut er indestående på bankkonto deponeret. Indestående på bankkonto udgør 140 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelses 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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af huslejeindtægter som indregnes efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15-25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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