

**Aagaard og Skov Ejendomme ApS**

**Dyrballevej 3  
8362 Hørning**

**CVR-nr. 33 25 88 52**

**Årsrapport for 2016/17**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/11 2017

---

**Michael Aagaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	9
Balance pr. 30. september 2017	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aagaard og Skov Ejendomme ApS  
Dyrballevej 3  
8362 Hørning

CVR-nr.: 33 25 88 52  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jacob Skov  
Michael Aagaard

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Aagaard og Skov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 25. oktober 2017

### Direktion

Jacob Skov

Michael Aagaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Aagaard og Skov Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. oktober 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er købe, eje, administrere, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 448.494, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.023.025.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommene, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,12 - 5,37 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,3 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til dagsværdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>746.785</b>	<b>779.511</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>805.815</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>746.785</b>	<b>1.585.326</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(171.813)</u>	<u>(183.023)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>574.972</b>	<b>1.402.303</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(126.478)</u>	<u>(304.344)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>448.494</u></b>	<b><u>1.097.959</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>448.494</u>	<u>1.097.959</u>
		<b><u>448.494</u></b>	<b><u>1.097.959</u></b>

**Balance pr. 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>14.550.000</u>	<u>14.850.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>14.550.000</b></u>	<u><b>14.850.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>14.550.000</b></u>	<u><b>14.850.000</b></u>
Grunde og bygninger		<u>300.000</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>300.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>10.170</u>	<u>27.439</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.170</b></u>	<u><b>27.439</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>173.668</b></u>	<u><b>81.029</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>483.838</b></u>	<u><b>108.468</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>15.033.838</b></u>	<u><b>14.958.468</b></u>

## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.943.025	4.494.530
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.023.025</u></b>	<b><u>4.574.530</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	921.193	921.193
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>921.193</u></b>	<b><u>921.193</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.453.382	1.516.961
Andre kreditinstitutter		6.732.109	7.032.652
Anden gæld		354.349	345.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>8.539.840</u></b>	<b><u>8.894.652</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	364.216	362.219
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.466	7.788
Selskabsskat		105.478	116.177
Anden gæld		64.620	81.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>549.780</u></b>	<b><u>568.093</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.089.620</u></b>	<b><u>9.462.745</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.033.838</u></b>	<b><u>14.958.468</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	80.000	4.494.531	4.574.531
Årets resultat	0	448.494	448.494
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>4.943.025</b>	<b>5.023.025</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	171.813	183.023
	<u>171.813</u>	<u>183.023</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	126.478	131.472
Årets udskudte skat	0	177.279
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(4.407)
	<u>126.478</u>	<u>304.344</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. oktober 2016		10.874.391
Overførsler i årets løb		(372.420)
Kostpris 30. september 2017		<u>10.501.971</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016		3.975.609
Overførsler i årets løb		72.420
Værdireguleringer 30. september 2017		<u>4.048.029</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>		<u><b>14.550.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 23 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør mellem 2 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 1 % og 4 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Boligejendomme i Skanderborg og Hørning

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,24 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Skanderborgområdet. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,12 % - 5,37 %. Det kan opgøres til 5,24 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,74	5,24	5,74
Dagsværdi	16.076.250	14.550.000	13.275.510
Ændring i dagsværdi	1.526.250	0	(1.274.490)



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	921.193	921.193
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017</b>	<b>921.193</b>	<b>921.193</b>
Materielle anlægsaktiver	921.193	921.193
	<b>921.193</b>	<b>921.193</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.579.180	1.517.598	64.216	1.191.740
Andre kreditinstitutter	7.332.652	7.032.109	300.000	5.532.108
Anden gæld	345.039	354.349	0	0
	<b>9.256.871</b>	<b>8.904.056</b>	<b>364.216</b>	<b>6.723.848</b>

## 6 Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsesforpligtelserne skyldes, at udlejere af boligejendommene i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvert år skal afsætte beløb til vedligeholdelse. Disse beløb er opkrævet hos lejerne og placeret hos Grundejernes Investeringsfond indtil senere udførelse af forbedringer, som aktiveres, eller senere udførelse af udvendig vedligeholdelse, som omkostningsføres.

Vedligeholdelsesforpligtelserne udgør pr. 30/9 2017 t.kr. 2.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 1.950.

- Matr.nr. 6 al, Hørning By, Rosenvænget 8, Hørning.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 7.032, har selskabet har udstedt ejerpantebreve for i t.kr. 8.370 i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 12.900.

- Matr.nr. 1424, Aarhus Bygrunde, Skovvejen 69 kld, Aarhus.

- Matr.nr. 2b, Fregerslev By, Fregerslevvej 2B, Hørning.

- Matr.nr. 64 ag, Skanderborg Markjorder, Emilievej 1, Skanderborg.