

Aagaard og Skov Ejendomme ApS

**Dyrballevej 3
8362 Hørning**

CVR-nr. 33 25 88 52

Årsrapport for 2017/18

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 01/11 2018

Michael Aagaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	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 2017 - 30. september 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 30. oktober 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 30. oktober 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

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 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.306.683, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 6.329.709.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2017/18 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.

Af- og nedskrivninger

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 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 4,91 - 5,22 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 3,9 % 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		717.994	746.785
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(21.658)	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		696.336	746.785
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.144.397	0
Resultat før finansielle poster		1.840.733	746.785
Finansielle omkostninger	1	(151.401)	(171.813)
Resultat før skat		1.689.332	574.972
Skat af årets resultat	2	(382.649)	(126.478)
Årets resultat		1.306.683	448.494
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.306.683	448.494
		1.306.683	448.494

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.600.000	14.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>108.292</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.708.292</u>	<u>14.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.708.292</u>	<u>14.550.000</u>
Grunde og bygninger		<u>2.250.000</u>	<u>300.000</u>
Varebeholdninger		<u>2.250.000</u>	<u>300.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>19.075</u>	<u>10.170</u>
Tilgodehavender		<u>19.075</u>	<u>10.170</u>
Likvide beholdninger		<u>42.232</u>	<u>173.668</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.311.307</u>	<u>483.838</u>
Aktiver i alt		<u>16.019.599</u>	<u>15.033.838</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.249.709	4.943.025
Egenkapital		6.329.709	5.023.025
Hensættelse til udskudt skat	5	1.195.580	921.193
Hensatte forpligtelser i alt		1.195.580	921.193
Gæld til realkreditinstitutter		1.389.166	1.453.382
Andre kreditinstitutter		6.196.167	6.732.109
Anden gæld		376.074	354.349
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.961.407	8.539.840
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	369.216	364.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		24.404	15.466
Selskabsskat		81.262	105.478
Anden gæld		58.021	64.620
Kortfristede gældsforpligtelser		532.903	549.780
Gældsforpligtelser i alt		8.494.310	9.089.620
Passiver i alt		16.019.599	15.033.838
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	80.000	4.943.026	5.023.026
Årets resultat	0	1.306.683	1.306.683
Egenkapital 30. september 2018	80.000	6.249.709	6.329.709

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	151.401	171.813
	<u>151.401</u>	<u>171.813</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	108.262	126.478
Årets udskudte skat	274.387	0
	<u>382.649</u>	<u>126.478</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>10.501.971</u>
Kostpris 1. oktober 2017		10.501.971
Tilgang i årets løb		155.603
Overførsler i årets løb		(1.859.553)
Kostpris 30. september 2018		<u>8.798.021</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017		4.048.029
Årets værdireguleringer		1.144.397
Overførsler i årets løb		(390.447)
Værdireguleringer 30. september 2018		<u>4.801.979</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018		<u>13.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 18 % og 19 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 4 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 3 % og 5 % 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 ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes 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 5,06 %, 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 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,91 % - 5,22 %. Det kan opgøres til 5,06 %.

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	4,56	5,06	5,56
Dagsværdi	15.090.000	13.600.000	12.378.000
Ændring i dagsværdi	1.490.000	0	(1.222.000)

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2017	0
Tilgang i årets løb	129.950
Kostpris	129.950
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0
Årets afskrivninger	21.658
Af- og nedskrivninger	21.658
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	108.292

	2018	2017
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2017	921.193	921.193
Hensat i året	274.387	0
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2018	1.195.580	921.193
Materielle anlægsaktiver	1.195.580	921.193
	1.195.580	921.193

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.517.598	1.453.382	64.216	1.132.300
Andre kreditinstitutter	7.032.109	6.501.167	305.000	4.976.166
Anden gæld	354.349	376.074	0	0
	8.904.056	8.330.623	369.216	6.108.466

7 Eventualposter mv.

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 2018 t.kr. 75.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.453, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 2.250.

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

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 6.501, har selskabet har udstedt ejerantebreve for i t.kr. 8.090 i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 13.600.

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

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