

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Aagaard og Skov Ejendomme ApS

Dyrballevej 3

8362 Hørning

CVR-nr. 33 25 88 52

Årsrapport for 2019/20

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/11 2020

Michael Aagaard
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	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 2019 - 30. september 2020
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Jacob Skov
Michael Aagaard

Revisor

Roesgaard
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 23. november 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 revisorer's 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 23. november 2020

Roesgaard

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.104.539, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 7.686.587.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens 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, realiserede kurstab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån 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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investerings ejendomme er pr. 30. september 2020 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesarbejder mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		740.531	628.431
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(25.990)	(25.990)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(56.540)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		714.541	545.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>800.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.514.541	545.901
Finansielle omkostninger	1	<u>(98.309)</u>	<u>(133.568)</u>
Resultat før skat		1.416.232	412.333
Skat af årets resultat	2	<u>(311.693)</u>	<u>(51.994)</u>
Årets resultat		<u>1.104.539</u>	<u>360.339</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Overført resultat		<u>993.939</u>	<u>252.339</u>
		<u>1.104.539</u>	<u>360.339</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	17.120.360	16.320.360
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>56.312</u>	<u>82.302</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.176.672</u>	<u>16.402.662</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.176.672</u>	<u>16.402.662</u>
Andre tilgodehavender		<u>128.166</u>	<u>26.978</u>
Tilgodehavender		<u>128.166</u>	<u>26.978</u>
Likvide beholdninger		<u>586.617</u>	<u>721.154</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>714.783</u>	<u>748.132</u>
Aktiver i alt		<u>17.891.455</u>	<u>17.150.794</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.495.987	6.502.048
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital		<u>7.686.587</u>	<u>6.690.048</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	1.282.991	1.107.324
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.282.991</u>	<u>1.107.324</u>
Andre kreditinstitutter		7.930.114	8.301.446
Anden gæld		357.784	334.419
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.287.898</u>	<u>8.635.865</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	464.000	535.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.317	8.544
Selskabsskat		106.026	110.250
Anden gæld		49.636	63.563
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>633.979</u>	<u>717.557</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.921.877</u>	<u>9.353.422</u>
Passiver i alt		<u>17.891.455</u>	<u>17.150.794</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	80.000	6.502.048	108.000	6.690.048
Betalt ordinært udbytte	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	993.939	110.600	1.104.539
Egenkapital 30. september 2020	80.000	7.495.987	110.600	7.686.587

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	98.309	133.568
	<u>98.309</u>	<u>133.568</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	136.026	140.250
Årets udskudte skat	175.667	(88.256)
	<u>311.693</u>	<u>51.994</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019		<u>11.518.381</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>11.518.381</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019		4.801.979
Årets værdireguleringer		<u>800.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2020		<u>5.601.979</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>17.120.360</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Driftsomkostningerne udgør mellem 19 % og 29 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 12 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4 % og 10 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,00 % - 5,35 %. Det gennemsnitlige afkast kan opgøres til 4,78 %.

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	4,28	4,78	5,28
Dagsværdi	19.122.000	17.120.360	15.498.000
Ændring i dagsværdi	2.001.640	0	(1.622.360)

4 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019	1.107.324	1.195.580
Hensat i året	175.667	0
Anvendt i året	0	(88.256)
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020	1.282.991	1.107.324

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	8.836.646	8.394.114	464.000	6.072.500
Anden gæld	334.419	357.784	0	0
	9.171.065	8.751.898	464.000	6.072.500

6 Eventualforpligtelser

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 2020 t.kr. 88.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 8.394, har selskabet har udstedt ejerpantebreve for i t.kr. 10.234 i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør t.kr. 17.120.

- Matr.nr. 2b, Fregerslev By, Fregerslevvej 2B, Hørning.
- Matr.nr. 64 ag, Skanderborg Markjorder, Emilievej 1, Skanderborg.
- Matr.nr. 18d og 48a, Hørning By, Kærvej 8, Hørning.