

Askepot Ejendomsselskab ApS

**Gudenåvej 3
7400 Herning**

CVR-nr. 33 36 01 42

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. april 2018

Henrik Kjær Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Askepot Ejendomsselskab 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Herning, den 8. april 2018

Direktion

Henrik Kjær Poulsen
direktør

Elin Kjær Poulsen Jakobsen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Askepot Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Askepot Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 8. april 2018

Kreston SR
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34088

Selskabsoplysninger

Selskabet

Askepot Ejendomsselskab ApS
Gudenåvej 3
7400 Herning

CVR-nr.: 33 36 01 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Herning

Direktion

Henrik Kjær Poulsen, direktør
Elin Kjær Poulsen Jakobsen, adm. direktør

Revisor

Kreston SR
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Nygade 4, 1. tv.
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive handels- og servicevirksomhed samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 41.536, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 226.638.

Finansiering

Selskabet har tidligere år tabt hele egenkapitalen. Det er fortsat selskabets hensigt at reetablerer kapitalen ved egen indtjening.

Ledelsen har i året indgået en lejekontrakt, der sikre en tilstrækkelig forrentning af ejendommen. Grundet selskabets underfinansiering skal der fortsat tilføres likviditet fra ejerne. Det er ledelsens forventning at der vil blive tilført nødvendig likviditet til at overholde nuværende forpligtelser og aftaler.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Askepot Ejendomsselskab ApS for 2017 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.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 31. december 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 til 7%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på omkring 0% 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|---|-------------|----------------------|------------------------|
| Bruttotab | | -16.984 | 55.132 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>0</u> | <u>-1.031</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | -16.984 | 54.101 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>150.000</u> | <u>-320.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 133.016 | -265.899 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-91.480</u> | <u>-134.403</u> |
| Resultat før skat | | 41.536 | -400.302 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>0</u> | <u>15.452</u> |
| Årets resultat | | <u>41.536</u> | <u>-384.850</u> |
| Overført resultat | | <u>41.536</u> | <u>-384.850</u> |
| | | <u>41.536</u> | <u>-384.850</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 2 | <u>1.700.000</u> | <u>1.550.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>1.700.000</u> | <u>1.550.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>1.700.000</u> | <u>1.550.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | <u>0</u> | <u>4.405</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>4.405</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>4.405</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>1.700.000</u></u> | <u><u>1.554.405</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | -306.638 | -348.174 |
| Egenkapital | | -226.638 | -268.174 |
| | | | |
| Banker | | 530.618 | 573.199 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 961.128 | 1.020.155 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.491.746 | 1.593.354 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 98.000 | 60.000 |
| Banker | | 6.558 | 65.486 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 261.821 | 83.392 |
| Anden gæld | | 24.871 | 20.347 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 12.836 | 0 |
| Deposita | | 30.806 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 434.892 | 229.225 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.926.638 | 1.822.579 |
| | | | |
| Passiver i alt | | 1.700.000 | 1.554.405 |
| | | | |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 80.000 | -348.174 | -268.174 |
| Årets resultat | 0 | 41.536 | 41.536 |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>80.000</u> | <u>-306.638</u> | <u>-226.638</u> |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>0</u> | <u>-15.452</u> |
| | <u>0</u> | <u>-15.452</u> |

2 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | <u>1.866.334</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>1.866.334</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | -316.334 |
| Årets værdireguleringer | <u>150.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | <u>-166.334</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>1.700.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i en budgetteret normalindtjening der kapitaliseres med en fastsat afkastprocent.

Normalindtjeningen er fastsat til den fulde leje i lejeaftale fratrukket direkte omkostninger der påhviler ejer. Der regnes ikke med tomgang. Der er tages højde for udlejningsrisikoen ved fastsættelse af afkastkravet, der sættes til 7%

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,25% kr. | Basis kr. | 0,25 % kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 6,75 | 7,00 | 7,25 |
| Dagsværdi | 1.764.874 | 1.700.000 | 1.643.159 |
| Ændring i dagsværdi | 64.874 | 0 | -56.841 |

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2017 | Gæld 31. december 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 573.199 | 566.618 | 36.000 | 350.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.080.155 | 1.023.128 | 62.000 | 745.000 |
| | 1.653.354 | 1.589.746 | 98.000 | 1.095.000 |

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen har i året indgået en lejekontrakt, der sikrer en tilstrækkelig forrentning af ejendommen. Grundet selskabets underfinansiering skal der fortsat tilføres likviditet fra ejerne. Det er ledelsens forventning at der vil blive tilført nødvendig likviditet til at overholde nuværende forpligtelser og aftaler.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1053, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 600 i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulrik Alminde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herning

Serienummer: CVR:33948794-RID:97212329

IP: 78.156.98.133

2018-04-08 12:08:11Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-236701127477

IP: 217.63.105.61

2018-04-10 14:21:12Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-236701127477

IP: 217.63.105.61

2018-04-10 14:21:12Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-043495160272

IP: 178.157.254.185

2018-04-10 20:27:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DN564-VD4QZ-BBOJ7-30GXT-CBEOC-VFFEG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>