

Voda Ejendomme ApS

Mejlbyvej 5
8250 Egå

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2019

Kaspar Thorup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Voda Ejendomme ApS
Mejlbyvej 5
8250 Egå

CVR-nr: 36688130

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Voda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 12/04/2019

Direktion

Kaspar Felix Thorup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handelsvirksomhed, investeringsvirksomhed samt entreprenør- og servicevirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabsmæssig praksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

De anvendte afkastsatser varierer med ejendommenes faktiske beliggenhed.

Således at der ved beregning af afkast på ejendomme beliggende i den centrale del af Aarhus

anvendes en lavere afkastsats end for ejendomme beliggende i oplandskommuner.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med

en vis usikkerhed. Hvis afkastkravet er indenfor +/- 1 procentpoint i forhold til den anvendte vil værdien på ejendomsporteføljen være i intervallet 55.999 tkr. - 78.998 tkr,

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr 5.052.007 anses for at være tilfredsstillende

Der forventes et resultat på ca. 2700 tkr. for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

I henhold til årsregnskabslovens §32 er posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen

indregnes eksklusiv moms, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de direkte omkostninger til ejendommens drift for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagen godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over den forventede brugstid.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statustidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Ved afkastbaserede værdiansættelsesmetode tages der udgangspunkt i ejendommens budgetterede normal

afkast for 2019 samt et forrentningskrav til den enkelte ejendom . Forrentningskravet er fastsat ud fra det geografiske område ejendommen er beliggende i samt ejendommens vedligeholdelsesstand, indgåede lejekontrakter, kvaliteten aflejerne, risiko for tomgang m.m.

Afkast beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsjendommene. Boligudlejningsjendomme i Aarhus C har et afkastkrav på ca 4%. Disse er værdiansat til 16793 tkr.

Boligudlejningsjendomme i Hornslet og Hadsten har et gennemsnitlig afkastkrav på ca 6 %. Disse er værdiansat til 33203 tkr. Erhvervsjendom i Lystup er har et afkastkrav på 7, 2% . Denne er værdiansat til 15.500 tkr.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Inventar og driftsmateriel

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der fortages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	5 år	0

Småanskaffelser med en kostpris på under 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til relisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00 %.

Gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		4.060.183	2.895.809
Personaleomkostninger	1	-305.903	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.333	-13.333
Resultat af ordinær primær drift		3.740.947	2.882.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.867.528	0
Andre finansielle indtægter		26.909	31.506
Øvrige finansielle omkostninger		-1.154.244	-924.478
Ordinært resultat før skat		6.481.140	1.989.504
Skat af årets resultat		-1.429.133	-442.611
Årets resultat		5.052.007	1.546.893
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		4.552.007	1.146.893
I alt		5.052.007	1.546.893

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		65.863.552	51.915.097
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.001	53.334
Materielle anlægsaktiver i alt	2	65.903.553	51.968.431
Andre tilgodehavender		1.293.984	2.012.020
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.293.984	2.012.020
Anlægsaktiver i alt		67.197.537	53.980.451
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.980	11.753
Andre tilgodehavender		47.679	14.657
Tilgodehavender i alt		129.659	26.410
Likvide beholdninger		23.567	19.120
Omsætningsaktiver i alt		153.226	45.530
Aktiver i alt		67.350.763	54.025.981

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		10.896.553	6.344.568
Forslag til udbytte		500.000	400.000
Egenkapital i alt		11.446.553	6.794.568
Hensættelse til udskudt skat		2.117.189	1.176.852
Hensatte forpligtelser i alt		2.117.189	1.176.852
Gæld til realkreditinstitutter		45.604.922	39.051.565
Gæld til banker		2.130.037	1.726.318
Deposita		1.040.783	912.023
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	48.775.742	41.689.906
Gæld til realkreditinstitutter		1.478.000	1.129.000
Gæld til banker		1.791.052	1.607.622
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		67.940	192.471
Skyldig selskabsskat		410.795	386.244
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		194.964	164.747
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.068.528	884.571
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.011.279	4.364.655
Gældsforpligtelser i alt		53.787.021	46.054.561
Passiver i alt		67.350.763	54.025.981
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	305.903	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	305.903	0

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	46.574.097	0	80.000
Tilgang	10.080.927	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	56.655.024	0	80.000
Opskrivninger primo	5.341.000	0	0
Årets opskrivning	3.867.528	0	0
Opskrivninger ultimo	9.208.528	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	26.666
Årets afskrivning	0	0	13.333
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	39.999
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.863.552	0	40.001

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder 41.291 tkr. efter mere end 5 år.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er i indeværende år værdiansat til dagsværdi på basis af en afkastbaseret målemetode. Der henvises til en nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen og i anvendt regnskabspraksis.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualforpligtelser

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger

med en bogført værdi på 65.863 tkr. tinglyst pant på 49.811 tkr.
Herudover er der tinglyst (ejer-)pantebreve for kr. 1.075.120
samt skadesløsbrev på kr. 500.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1