

Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Storemosevej 1

7430 Ikast

CVR-nr. 36 72 32 97

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/02 2019

Thomas Bak
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS
Storemosevej 1
7430 Ikast

CVR-nr.: 36 72 32 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Ikast-Brande

Direktion

Thomas Bak, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Ikast, den 8. februar 2019

Direktion

Thomas Bak
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Horsens, den 8. februar 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens anvisning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 9.471.479, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 14.189.122.

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 1 og 4.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Færøgade 1 ApS for 2018 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 2018 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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, som omfatter, gæld til associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.623.361	379.194
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>10.891.721</u>	<u>5.953.301</u>
Resultat før finansielle poster		12.515.082	6.332.495
Finansielle indtægter		0	62.941
Finansielle omkostninger	2	<u>(370.078)</u>	<u>(396.196)</u>
Resultat før skat		12.145.004	5.999.240
Skat af årets resultat	3	<u>(2.673.525)</u>	<u>(1.308.053)</u>
Årets resultat		<u>9.471.479</u>	<u>4.691.187</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.471.479</u>	<u>4.691.187</u>
		<u>9.471.479</u>	<u>4.691.187</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>59.182.197</u>	<u>41.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>59.182.197</u>	<u>41.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>59.182.197</u>	<u>41.600.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>17.221</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>17.221</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>432.378</u>	<u>1.149.431</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>449.599</u>	<u>1.149.431</u>
Aktiver i alt		<u>59.631.796</u>	<u>42.749.431</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>14.109.122</u>	<u>4.637.642</u>
Egenkapital	5	<u>14.189.122</u>	<u>4.717.642</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>3.790.706</u>	<u>1.308.053</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.790.706</u>	<u>1.308.053</u>
Gæld til realkreditinstitutter		30.745.238	26.681.089
Deposita		<u>716.857</u>	<u>614.413</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>31.462.095</u>	<u>27.295.502</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	415.136	192.000
Kreditinstitutter		6.544.465	3.787.685
Gæld til associerede virksomheder		3.029.400	200.000
Selskabsskat		190.872	0
Anden gæld		<u>10.000</u>	<u>5.248.549</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.189.873</u>	<u>9.428.234</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.651.968</u>	<u>36.723.736</u>
Passiver i alt		<u>59.631.796</u>	<u>42.749.431</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	4.637.643	4.717.643
Årets resultat	0	9.471.479	9.471.479
Egenkapital 31. december 2018	80.000	14.109.122	14.189.122

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	2018	2017
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	29.400	0
Andre finansielle omkostninger	340.678	396.196
	370.078	396.196
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	190.872	0
Årets udskudte skat	2.482.653	1.308.053
	2.673.525	1.308.053
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		35.646.699
Tilgang i årets løb		6.690.476
Kostpris 31. december 2018		42.337.175
Værdireguleringer 1. januar 2018		5.953.301
Årets værdireguleringer		10.891.721
Værdireguleringer 31. december 2018		16.845.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		59.182.197

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på mellem 4 og 5 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 59.182 t.kr

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 10 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 12 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4 % - 5 %. Det kan opgøres til 4,18 %.

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	3,68	4,18	4,68
Dagsværdi	66.172.000	59.182.000	46.018.000
Ændring i dagsværdi	6.990.000	0	(13.164.000)

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 160 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018	80.000	80.000	80.000	80.000
Virksomhedskapital	80.000	80.000	80.000	80.000

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018

Hensat i året

Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018

<u>2018</u>	<u>2017</u>
kr.	kr.
1.308.053	0
<u>2.482.653</u>	<u>1.308.053</u>
<u>3.790.706</u>	<u>1.308.053</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2018</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2018</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	26.873.089	31.160.374	415.136	29.084.694
Deposita	614.413	716.857	0	716.857
	<u>27.487.502</u>	<u>31.877.231</u>	<u>415.136</u>	<u>29.801.551</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 31.160, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 59.182