

## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Højvangsvej 4


7470 Karup J

CVR-nr. 37312428

## Årsrapport for 2020

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
14-6-2021

# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Ådalsvænget 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 7. juni 2021

Direktion

Bohdan Pyrozhak  
Direktør



## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Silkeborg, den 7. juni 2021

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14788107

  
Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903

## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS Højvangsvej 4 7470 Karup J
<b>CVR-nr.</b>	37312428
<b>Stiftelsesdato</b>	18. december 2015
<b>Hjemsted</b>	Viborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Bohdan Pyrozhak, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 917.214, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 28.204.641, og en egenkapital på kr. 4.725.703.



## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af opskrivningshenlæggelse på dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ændret. Opskrivningshenlæggelsen er opløst og indregnet i de frie reserver, idet investeringsejendomme nu indregnes efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ændringen medfører ikke ændringer i resultatet eller egenkapital, eftersom der alene er tale om tilpasning af klassifikationen i balancen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, salg, reklame, administration mv.

##### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

###### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de



## Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

### Anvendt regnskabspraksis

eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6,75 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.439.508</b>	<b>1.313.486</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		69.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.508.508</b>	<b>1.313.486</b>
Andre finansielle indtægter		82.576	43.066
Finansielle omkostninger	1	-399.078	-352.702
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.192.006</b>	<b>1.003.850</b>
Skat af årets resultat		-274.792	-249.258
<b>Årets resultat</b>		<b>917.214</b>	<b>754.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		917.214	754.592
<b>Resultatdisponering</b>		<b>917.214</b>	<b>754.592</b>

# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	22.069.000	22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>22.069.000</u>	<u>22.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>22.069.000</u>	<u>22.000.000</u>
Andre tilgodehavender		6.115.641	5.088.190
Periodeafgrænsningsposter		20.000	20.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>6.135.641</u>	<u>5.108.190</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>139.120</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>6.135.641</u>	<u>5.247.310</u>
<b>Aktiver</b>		<u>28.204.641</u>	<u>27.247.310</u>

# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	3.381.640
Overført resultat		4.675.703	376.848
<b>Egenkapital</b>		<b>4.725.703</b>	<b>3.808.488</b>
Hensættelser til udskudt skat		953.167	937.177
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>953.167</b>	<b>937.177</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.699.548	15.298.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.699.548</b>	<b>15.298.694</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		442.639	228.000
Gæld til banker		57.409	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.523	222.845
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	3.634.706	3.140.983
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.667.946	3.611.123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.826.223</b>	<b>7.202.951</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.525.771</b>	<b>22.501.645</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.204.641</b>	<b>27.247.310</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



# Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

## Noter

	2020	2019
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	54.206	53.366
Andre finansielle omkostninger	344.872	299.336
	<u>399.078</u>	<u>352.702</u>

## 2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede beløb indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	22.069.000	69.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.699.548	442.639	12.862.531
	<u>14.699.548</u>	<u>442.639</u>	<u>12.862.531</u>

## 4. Anden gæld

Selskabsskat	258.802	192.081
Anden gæld	3.375.904	2.948.902
	<u>3.634.706</u>	<u>3.140.983</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 7.410 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 22.069. på balancedagen.

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør 8.500 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 22.069 t.kr.