

*Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS
Højvangsvej 4
7470 Karup J*

CVR-nr: 37 31 24 28

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/8 2020



Bohdan Pyrozhak
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup J, den 31 / 8 2020

Direktion

Bohdan Pyrozhak



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 og 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 opstillingen 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.

Viborg, den 31/8 2020

RevisionsHuset-Viborg
v/Mogens Bech
CVR-nr.: 37054933


Mogens Bech
Registreret revisor
mne2386

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS
Højvangsvej 4
7470 Karup J

E-mail: info@bilexport.dk

CVR-nr.: 37 31 24 28
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Bohdan Pyrozhak

Pengeinstitut Handelsbanken
Østergade 2
7400 Herning

Revisor RevisionsHuset-Viborg
v/Mogens Bech
Lundborgvej 3
8800 Viborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af boliger samt udlejning heraf.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 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.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og bildrift mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Færdiggørelsesgraden pr. statusdagen er anslået til 100%.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter ÅRL § 41. Ejendommens dagsværdi er målt ud fra en færdiggørelsesgrad på 100, dagsværdien revurderes årligt.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger".

Investeringsjendommene afskrives over 50 år med scrapværdi på kr. 2,0 mio.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	1.313.486	322.104
1 Personaleomkostninger	0	0
DRIFTSRESULTAT	1.313.486	322.104
2 Andre finansielle indtægter	43.066	0
Andre finansielle omkostninger	352.702-	460.946-
RESULTAT FØR SKAT	1.003.850	138.842-
3 Skat af årets resultat	249.258-	28.356
ÅRETS RESULTAT	754.592	110.486-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	754.592	110.486-
DISPONERET I ALT	754.592	110.486-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
4 Grunde og bygninger	22.000.000	22.000.000
Materielle anlægsaktiver	22.000.000	22.000.000
ANLÆGSAKTIVER	22.000.000	22.000.000
Andre tilgodehavender.....	30.125	1.025
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5.078.065	0
Tilgodehavender	5.108.190	1.025
Likvide beholdninger	139.120	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.247.310	1.025
AKTIVER	27.247.310	22.001.025

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
6 Reserve for opskrivninger.....	3.381.640	5.334.608
Overført resultat.....	376.849	377.744-
7 EGENKAPITAL	3.808.489	5.006.864
Hensættelse til udskudt skat.....	937.177	1.422.214
HENSATTE FORPLIGTELSE	937.177	1.422.214
Prioritetsgæld.....	15.298.694	7.160.000
Deposita.....	0	0
8 Langfristede gældsforpligtelser	15.298.694	7.160.000
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	621.450	315.000
Kreditinstitutter	0	35.464
9 Selskabsskat.....	192.081	0
Anden gæld.....	246.368	435.923
Periodeafgrænsningsposter.....	143.700	127.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.999.351	7.497.760
Kortfristede gældsforpligtelser	7.202.950	8.411.947
GÆLDSFORPLIGTELSE	22.501.644	15.571.947
PASSIVER	27.247.310	22.001.025
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	3
	<u> </u>	<u> </u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, udlån, omsætningsaktiver.....	43.066	0
Andre finansielle indtægter i alt.....	43.066	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	183.458	0
Regulering af udskudt skat.....	65.800	28.356-
Skat af årets resultat i alt.....	249.258	28.356-
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		15.160.760
Tilgang i årets løb.....		2.503.805
Kostpris 31. december 2019		<u>17.664.565</u>
Opskrivninger, primo.....		6.839.240
Afgang i årets løb.....		2.503.805-
Opskrivninger 31. december 2019		<u>4.335.435</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>22.000.000</u>
	2019	2018
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos Svaneparken ApS.....	4.686.359	0
Tilgodehavender hos Nordic Estate ApS.....	391.706	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	5.078.065	0

NOTER

			2019	2018
6 Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger, primo.....			5.334.608	0
Tilgang i årets løb			0	5.334.608
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger			1.952.968-	0
Reserve for opskrivninger i alt.....			3.381.640	5.334.608
7 Egenkapital	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Reserve for opskrivninger.....	5.334.608	1.952.968-	0	3.381.640
Overført resultat.....	377.743-	0	754.592	376.849
	5.006.865	1.952.968-	754.592	3.808.489
8 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	7.160.000	15.526.694	228.000	14.350.000
Deposita.....	315.000	393.450	393.450	0
	7.475.000	15.920.144	621.450	14.350.000
9 Selskabsskat			2019	2018
Skat af årets resultat.....			183.458	0
Procentregulering, selskabsskat.....			8.623	0
Selskabsskat i alt.....			192.081	0
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Der er overfor Sparekassen Kronjylland afgivet en tilbagetrædelseserklæring for al tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Svaneparken ApS så længe Sparekassen Kronjylland har et tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Svaneparken ApS.				

NOTER

2019

2018

11 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

DLR Kredit A/S har efter statusdagen fået et realkreditpantebrev på kr. 8.500.000 og Ejendomsselskabet har et ejerpantebrev på kr. 7.410.000 i ejendommen Ådalsvænget 1. Regnskabsmæssig værdi udgør pr. statusdagen kr. 22.000.000.