

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Højvangsvej 4

7470 Karup J

CVR-nr. 37312428

Årsrapport for 2021

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

3-6-22



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

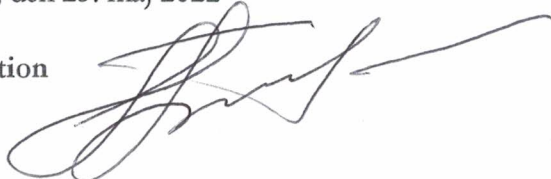
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 25. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 25. maj 2022

AKTIV REVISION Silkeborg
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor
mne2903

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS Højvangsvej 4 7470 Karup J
CVR-nr.	37312428
Stiftelsesdato	18. december 2015
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Bohdan Pyrozhak, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Dalgsgade 35 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 804.030, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 28.988.739, og en egenkapital på kr. 5.529.733.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 gæld 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 6,5 %. 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 nominel 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 acontoskatte.

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

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.338.433	1.439.508
Personaleomkostninger	1	-464.343	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		527.997	69.000
Driftsresultat		1.402.087	1.508.508
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		91.735	82.576
Finansielle omkostninger	2	-455.979	-399.078
Resultat før skat		1.037.843	1.192.006
Skat af årets resultat		-233.813	-274.792
Årets resultat		804.030	917.214
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		804.030	917.214
Resultatdisponering		804.030	917.214

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	22.765.000	22.069.000
Materielle anlægsaktiver		<u>22.765.000</u>	<u>22.069.000</u>
Anlægsaktiver		<u>22.765.000</u>	<u>22.069.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.277	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.207.376	6.115.641
Periodeafgrænsningsposter		0	20.000
Tilgodehavender		<u>6.215.653</u>	<u>6.135.641</u>
Likvide beholdninger		<u>8.086</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.223.739</u>	<u>6.135.641</u>
Aktiver		<u>28.988.739</u>	<u>28.204.641</u>

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.479.733	4.675.703
Egenkapital		5.529.733	4.725.703
Hensættelser til udskudt skat		1.053.659	953.167
Hensatte forpligtelser		1.053.659	953.167
Gæld til realkreditinstitutter		14.610.432	14.699.548
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.610.432	14.699.548
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		496.144	442.639
Gæld til banker		0	57.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.094	23.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.171.488	2.609.547
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	713.478	1.025.159
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.412.711	3.667.946
Kortfristede gældsforpligtelser		7.794.915	7.826.223
Gældsforpligtelser		22.405.347	22.525.771
Passiver		28.988.739	28.204.641
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Noter

	2021	2020	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	456.771	0	
Andre omkostninger til social sikring	7.572	0	
	<u>464.343</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>		
 2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	46.272	54.206	
Andre finansielle omkostninger	409.707	344.872	
	<u>455.979</u>	<u>399.078</u>	
 3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede beløb indregnet i resultatopgørelsen	
Investeringsjendomme, beboelse	22.765.000	527.997	
 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.			
 4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.610.432	496.144	12.586.984
	<u>14.610.432</u>	<u>496.144</u>	<u>12.586.984</u>
 5. Anden gæld			
Selskabsskat	103.343	258.802	
Anden gæld	610.135	766.357	
	<u>713.478</u>	<u>1.025.159</u>	
 6. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør 15.700 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 22.765 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos søsterselskab med en regnskabsmæssig værdi på 5.803 t.kr. pr. balancedagen samt kautioneret for søsterselskabets bankengagement som pr. balancedagen udgjorde et indestående.