

---

# ***Ejendommen Adelgade 22*** ***ApS***

Hjaltetvej 8, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 37 35 66 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2019

Asbjørn Møller Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Adelgade 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 29. maj 2019

## Direktion

Asbjørn Møller Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendommen Adelgade 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Adelgade 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Skive, den 29. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

mne24813

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Adelgade 22 ApS Hjaltensvej 8 7800 Skive  CVR-nr.: 37 35 66 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
<b>Direktion</b>	Asbjørn Møller Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>514.628</b>	<b>355.939</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-53.656	-49.829
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>460.972</b>	<b>306.110</b>
Finansielle omkostninger		-120.671	-257.043
<b>Resultat før skat</b>		<b>340.301</b>	<b>49.067</b>
Skat af årets resultat	3	-74.887	-15.649
<b>Årets resultat</b>		<b>265.414</b>	<b>33.418</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		265.414	33.418
		<b>265.414</b>	<b>33.418</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		8.339.112	8.325.468
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.339.112</b>	<b>8.325.468</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.339.112</b>	<b>8.325.468</b>
Udskudt skatteaktiv	6	3.985	16.172
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.985</b>	<b>16.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.673</b>	<b>55.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.658</b>	<b>71.382</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.426.770</b>	<b>8.396.850</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		312.009	46.595
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>392.009</b>	<b>126.595</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.026.797	6.283.746
Anden gæld		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>7.526.797</b>	<b>7.783.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	254.156	253.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.699	40.570
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.170	6.170
Anden gæld	7	225.789	186.738
Periodeafgrænsningsposter		7.150	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>507.964</b>	<b>486.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.034.761</b>	<b>8.270.255</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.426.770</b>	<b>8.396.850</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	53.656	49.829
	<b><u>53.656</u></b>	<b><u>49.829</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	62.700	4.730
Årets udskudte skat	12.187	10.919
	<b><u>74.887</u></b>	<b><u>15.649</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	74.866	10.795
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	21	4.854
	<b><u>74.887</u></b>	<b><u>15.649</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	8.557.246
Tilgang i årets løb	67.300
Kostpris 31. december	<u>8.624.546</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	231.778
Årets afskrivninger	53.656
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>285.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.339.112</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
<b>2018</b>			
Egenkapital 1. januar	80.000	46.595	126.595
Årets resultat	0	265.414	265.414
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>312.009</u></b>	<b><u>392.009</u></b>
<b>2017</b>			
Egenkapital 1. januar	80.000	13.177	93.177
Årets resultat	0	33.418	33.418
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>46.595</u></b>	<b><u>126.595</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.503	-9.432
Låneomkostninger	-6.488	-6.740
Overført til udskudt skatteaktiv	3.985	16.172
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	3.985	16.172
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>3.985</u>	<u>16.172</u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.022.171	5.275.763
Mellem 1 og 5 år	1.004.626	1.007.983
Langfristet del	<u>6.026.797</u>	<u>6.283.746</u>
Inden for 1 år	254.156	253.031
	<u>6.280.953</u>	<u>6.536.777</u>

### Anden gæld

Efter 5 år	1.500.000	1.500.000
Langfristet del	1.500.000	1.500.000
Øvrig kortfristet gæld	225.789	186.738
	<u>1.725.789</u>	<u>1.686.738</u>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.339.112	8.325.468
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 800, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.339.112	8.325.468

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jo-Jo Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Adelgade 22 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde bygninger	15-50 år
------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.