



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

YDESKOV UDLEJNING IVS
DANSERHØJ 38, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2019

Chris Oscar Yderskov

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Yderskov Udlejning IVS Danserhøj 38 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 37 35 85 09 Stiftet: 11. januar 2016 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Chris Oscar Yderskov Lotte Sofie Kaae
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Yderskov Udlejning IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 12. marts 2019

Direktion:

Chris Oscar Yderskov

Lotte Sofie Kaae

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Yderskov Udlejning IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Yderskov Udlejning IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Brønderslev, den 12. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt eje kapitalandele.

Usædvanlige forhold

Som anført under anvendt regnskabspraksis har selskabet i år ændret regnskabspraksis. Årsagen til praksisændringen er, at en del af selskabets aktivitet er formuepleje, samt eje kapitalandele med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Ledelsen vurderer derfor, at anvendelsen af indre værdis metode giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvoraf regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		69.879	-36.147
Af- og nedskrivninger.....		-28.196	-32.929
DRIFTSRESULTAT		41.683	-69.076
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-16.935	126.695
Andre finansielle omkostninger.....	1	-89.586	-41.064
RESULTAT FØR SKAT		-64.838	16.555
Skat af årets resultat.....	2	385	24.230
ÅRETS RESULTAT		-64.453	40.785
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-16.935	126.695
Overført resultat.....		-47.518	-85.910
I ALT		-64.453	40.785

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.652.996	1.602.928
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.652.996	1.602.928
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		413.684	380.619
Finansielle anlægsaktiver.....	4	413.684	380.619
ANLÆGSAKTIVER.....		3.066.680	1.983.547
Udskudte skatteaktiver.....		40.084	32.538
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	16.986
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		52.210	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	60.000
Tilgodehavender.....		92.294	109.524
Likvide beholdninger.....		483.806	57.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		576.100	167.024
AKTIVER.....		3.642.780	2.150.571
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1	1
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		361.184	378.119
Overført resultat.....		-223.105	-175.587
EGENKAPITAL.....	5	138.080	202.533
DLR, Reberbansgade.....		1.115.639	1.157.643
Banklån.....		323.848	335.616
DLR, Skolegade.....		1.457.069	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.896.556	1.493.259
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	104.000	54.000
Gæld til pengeinstitutter.....		15.344	12.501
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		369.893	326.277
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		49.218	0
Anden gæld.....		62.989	62.001
Periodeafgrænsningsposter.....		6.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		608.144	454.779
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.504.700	1.948.038
PASSIVER.....		3.642.780	2.150.571
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	450	7.272	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	89.136	33.792	
	89.586	41.064	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.992	-16.986	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	10.153	0	
Regulering af udskudt skat.....	-7.546	-7.244	
	-385	-24.230	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		1.635.857	
Tilgang.....		1.078.264	
Kostpris 31. december 2018.....		2.714.121	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		32.929	
Årets afskrivninger		28.196	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		61.125	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		2.652.996	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2018.....		2.500	
Tilgang.....		50.000	
Kostpris 31. december 2018.....		52.500	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		378.119	
Årets resultat		-16.935	
Opskrivninger 31. december 2018.....		361.184	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		413.684	
Egenkapital			5

NOTER

				2018 kr.	2017 kr.	Note
		Reserve for nettoopsk. efter indre				
	Selskabs-	værdi-	Overført			
	kapital	metode	resultat		I alt	
Egenkapital 31. december 2017.....	1	0	-175.587	-175.586		
Praksisændringer.....		378.119		378.119		
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	1	378.119	-175.587	202.533		
Forslag til årets resultatdisponering.....		-16.935	-47.518	-64.453		
Egenkapital 31. december 2018.....	1	361.184	-223.105	138.080		
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
DLR, Reberbansgade.....	1.157.639	42.000	945.000	1.199.643	42.000	
Banklån.....	335.848	12.000	270.000	347.616	12.000	
DLR, Skolegade.....	1.568.444	50.000	1.310.000	0	0	
Låneomkostninger, Skolegade..	-61.375	0	-50.000	0	0	
	3.000.556	104.000	2.475.000	1.547.259	54.000	
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.726 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.653 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 336 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebreve, 400 tkr., i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.076 tkr.						
Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Yderskov Udlejning IVS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets kapitalandele var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at kapitalandele indregnes og måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Årsagen til praksisændringen er, at en del af selskabets aktivitet er formuepleje, samt eje kapitalandele med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af indre værdis metode giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvoraf regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejedomme samt administration.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.