

**IDDI Ejendomme ApS**  
**Mjølnersvej 1, 8800 Viborg**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 37 41 29 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2019.

---

Steen Tougaard Vistisen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for IDDI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. april 2019

### **Direktion**

Steen Tougaard Vistisen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i IDDI Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for IDDI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisors 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 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.

Vejle, den 21. april 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

IDDI Ejendomme ApS  
Mjølnersvej 1  
8800 Viborg

CVR-nr.: 37 41 29 10  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

**Direktion**

Steen Tougaard Vistisen, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejligheder.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt til basis af dagværdien.

Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 samt noten omkring investeringsejendomme.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 52.829 kr. mod 51.396 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 21.869 kr. mod 108.703 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for IDDI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udligning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealiseringsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.829</b>	<b>51.396</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.153	120.615
<b>Driftsresultat</b>	<b>85.982</b>	<b>172.011</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-56.955	-30.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>29.027</b>	<b>141.249</b>
Skat af årets resultat	-7.158	-32.546
<b>Årets resultat</b>	<b>21.869</b>	<b>108.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	21.869	108.703
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.869</b>	<b>108.703</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.603.000</u>	<u>1.240.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.603.000</u>	<u>1.240.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.603.000</u></b>	<b><u>1.240.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>27.891</u>	<u>61.649</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.891</u></b>	<b><u>61.649</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.630.891</u></b>	<b><u>1.301.649</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	244.023	222.154
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>294.023</u></b>	<b><u>272.154</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	68.000	60.842
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>68.000</u></b>	<b><u>60.842</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gældsbreve	1.142.554	866.635
	Deposita	84.100	53.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.226.654</u>	<u>919.735</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	39.254	29.093
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.960	2.960
	Selskabsskat	0	5.103
	Anden gæld	0	11.762
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.214</u>	<u>48.918</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.268.868</u></b>	<b><u>968.653</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.630.891</u></b>	<b><u>1.301.649</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på basis af beregnet dagsværdi. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsværende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	1.240.000	1.240.000
Tilgang i årets løb	<u>329.847</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>1.569.847</u></b>	<b><u>1.240.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>33.153</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>33.153</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>1.603.000</u></b>	<b><u>1.240.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,50 %

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	222.154	113.451
Årets overførte overskud eller underskud	<u>21.869</u>	<u>108.703</u>
	<b><u>244.023</u></b>	<b><u>222.154</u></b>
<b>5. Gældsbreve</b>		
Gældsbreve i alt	1.181.808	895.728
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-39.254</u>	<u>-29.093</u>
	<b><u>1.142.554</u></b>	<b><u>866.635</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>963.150</u>	<u>750.263</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
Selskabet har ejerpantebreve på i alt 30 t.kr., ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
Selskabet har afgivet private pantebreve på i alt 270 t.kr., ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld selskabsdeltagerne. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		