

IDDI Ejendomme ApS
Mjølnersvej 1, 8800 Viborg

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 37 41 29 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2020.

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 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 2. april 2020

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 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 FSR - danske revisors 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.

Vejle, den 2. april 2020

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 |
| | Stiftet: 29. januar 2016 |
| | Hjemsted: Viborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. 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 94.066 kr. mod 52.829 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 240.245 kr. mod 21.869 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.

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

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 tilbageførslers 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 mod regnet 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.

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>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 94.066 | 52.829 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>292.260</u> | <u>33.153</u> |
| Driftsresultat | 386.326 | 85.982 |
| Andre finansielle indtægter | 558 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-79.043</u> | <u>-56.955</u> |
| Resultat før skat | 307.841 | 29.027 |
| Skat af årets resultat | <u>-67.596</u> | <u>-7.158</u> |
| Årets resultat | 240.245 | 21.869 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>240.245</u> | <u>21.869</u> |
| Disponeret i alt | 240.245 | 21.869 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>2.115.000</u> | <u>1.603.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.115.000</u> | <u>1.603.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.115.000</u> | <u>1.603.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>87.971</u> | <u>27.891</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>87.971</u> | <u>27.891</u> |
| | Aktiver i alt | <u>2.202.971</u> | <u>1.630.891</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------|--|------------------|------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 4 | Overført resultat | 484.268 | 244.023 |
| | Egenkapital i alt | <u>534.268</u> | <u>294.023</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 133.000 | 68.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>133.000</u> | <u>68.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gældsbreve | 1.111.852 | 1.142.553 |
| | Deposita | 78.060 | 84.100 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.189.912</u> | <u>1.226.653</u> |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 41.341 | 39.254 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 2.960 | 2.961 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 21.811 | 0 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 200.362 | 0 |
| | Selskabsskat | 2.596 | 0 |
| | Anden gæld | 76.721 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>345.791</u> | <u>42.215</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.535.703</u> | <u>1.268.868</u> |
| | Passiver i alt | <u>2.202.971</u> | <u>1.630.891</u> |
| 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 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.

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 1.569.847 | 1.240.000 |
| Tilgang i årets løb | <u>219.740</u> | <u>329.847</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.789.587</u> | <u>1.569.847</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 33.153 | 33.153 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>292.260</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>325.413</u> | <u>33.153</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>2.115.000</u> | <u>1.603.000</u> |

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 (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> | | |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50.000 | | |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> | | |
| 4. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat primo | 244.023 | 222.154 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 240.245 | 21.869 | | |
| | <u>484.268</u> | <u>244.023</u> | | |
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Gæld i alt 31/12 2019</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2019</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
| Gældsbreve | 1.153.193 | 41.341 | 1.111.852 | 923.144 |
| Deposita | 78.060 | 0 | 78.060 | 0 |
| | <u>1.231.253</u> | <u>41.341</u> | <u>1.189.912</u> | <u>923.144</u> |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 360 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. | | | | |
| 7. Eventualposter | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Ingen. | | | | |