

IDDI Ejendomme ApS
Mjølnersvej 1, 8800 Viborg

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 37 41 29 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. marts 2021

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 2020 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 26. marts 2021

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 5. 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 114.541 kr. mod 94.066 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 126.622 kr. mod 240.245 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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	114.541	94.066
Værdiregulering af investeringsejendomme	116.000	292.260
Driftsresultat	230.541	386.326
Andre finansielle indtægter	0	558
Øvrige finansielle omkostninger	-67.085	-79.043
Resultat før skat	163.456	307.841
Skat af årets resultat	-36.834	-67.596
Årets resultat	126.622	240.245
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	126.622	240.245
Disponeret i alt	126.622	240.245

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>2.381.000</u>	<u>2.115.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.381.000</u>	<u>2.115.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.381.000</u>	<u>2.115.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>58.623</u>	<u>87.971</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>58.623</u>	<u>87.971</u>
	Aktiver i alt	<u>2.439.623</u>	<u>2.202.971</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>610.890</u>	<u>484.268</u>
	Egenkapital i alt	<u>660.890</u>	<u>534.268</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>160.000</u>	<u>133.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>160.000</u>	<u>133.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gældsbreve	1.068.305	1.111.852
	Deposita	<u>98.700</u>	<u>78.060</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.167.005</u>	<u>1.189.912</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	43.547	41.341
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.960	2.960
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	21.811
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	206.372	200.362
	Selskabsskat	9.834	2.596
	Anden gæld	<u>179.015</u>	<u>76.721</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>451.728</u>	<u>345.791</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.618.733</u>	<u>1.535.703</u>
	Passiver i alt	<u>2.439.623</u>	<u>2.202.971</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 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 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.789.587	1.569.847
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>	<u>219.740</u>
Kostpris ultimo	<u>1.939.587</u>	<u>1.789.587</u>
Regulering til dagsværdi primo	325.413	33.153
Årets regulering til dagsværdi	<u>116.000</u>	<u>292.260</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>441.413</u>	<u>325.413</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.381.000</u>	<u>2.115.000</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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Fastlagt afkastprocent for alle ejendomme 8 %

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 266 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 661 t.kr. til 207 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve	1.111.852	43.547	1.068.305	869.447
Deposita	98.700	0	98.700	0
	1.210.552	43.547	1.167.005	869.447

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 390 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.