

A. Visholm Ejendomme ApS

Broenge 31

2635 Ishøj

(CVR-nr. 37 65 59 29)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019

Michael Schlichter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet A. Visholm Ejendomme ApS
Broenge 31
2635 Ishøj

CVR-nr.: 37 65 59 29
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Direktion Andy Visholm

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for A. Visholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 2. april 2019

Direktion

Andy Visholm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i A. Visholm Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A. Visholm Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 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, som 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.

Køge, den 2. april 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, drive og udleje fast ejendom.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 247.537. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud på kr. 800.000. Tilskuddet er modtaget ved tilsvarende nedskrivning af mellemregning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for A. Visholm Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

Moderselskabet A. Visholm Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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 eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-9 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	633.498	559.814
Af- og nedskrivninger	-136.936	-54.222
Driftsresultat	496.562	505.592
Andre finansielle indtægter	481	10
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-33.107	0
Andre finansielle omkostninger	-145.347	-211.591
Resultat før skat	318.589	294.011
2 Skat af årets resultat	-71.052	-65.385
ÅRETS RESULTAT	247.537	228.626
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	247.537	228.626
Anvendelse i alt	247.537	228.626

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Grunde og bygninger	8.688.278	8.066.572
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.953	31.885
Materielle anlægsaktiver i alt	8.709.231	8.098.457
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.709.231	8.098.457
Andre tilgodehavender	20.968	0
Tilgodehavender i alt	20.968	0
Likvide beholdninger	0	6.398
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	20.968	6.398
AKTIVER I ALT	8.730.199	8.104.855

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
4 Reserve for opskrivninger	390.000	0
Overført resultat	1.456.920	409.383
EGENKAPITAL I ALT	1.896.920	459.383
Udskudt skat	203.646	55.233
HENSÆTTELSER I ALT	203.646	55.233
Gæld til realkreditinstitutter	3.375.927	3.533.273
Kreditinstitutter m.v.	1.996.710	2.185.010
5 Langfristet gæld i alt	5.372.637	5.718.283
Gæld til realkreditinstitutter	157.346	157.893
Kreditinstitutter m.v.	217.378	295.764
Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.375	56.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.708	12.287
Gæld til tilknyttede virksomheder	569.864	1.209.481
Anden gæld	166.325	139.776
Kortfristet gæld i alt	1.256.996	1.871.956
GÆLD I ALT	6.629.633	7.590.239
PASSIVER I ALT	8.730.199	8.104.855
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.639	18.372
Årets regulering af udskudt skat	38.413	47.013
	<u>71.052</u>	<u>65.385</u>
3 Grunde og bygninger		
Værdi før foretagne opskrivninger	<u>8.188.278</u>	<u>8.066.572</u>
4 Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	0
Årets opskrivning	390.000	0
	<u>390.000</u>	<u>0</u>
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.745.600</u>	<u>2.693.600</u>

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
6 Eventualposter		
Sambeskatning		
<p>A. Visholm Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p> <p>Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A. Visholm Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.</p>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:</p>		
Realkredit pantebrev i ejendomme, nominelt	<u>3.810.000</u>	<u>3.810.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>7.509.730</u>	<u>7.171.572</u>
<p>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:</p>		
Ejerpantebrev i ejendomme	<u>2.035.000</u>	<u>2.035.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>5.773.770</u>	<u>5.439.369</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Andy Visholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-938686912719

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-16 05:50:32Z

NEM ID 

Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-05-16 06:00:19Z

NEM ID 

Michael Schlichter

Dirigent

Serienummer: CVR:35204105-RID:93879030

IP: 80.199.xxx.xxx

2019-05-16 07:36:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7CTCL-6TESM-THXZ+BC155-K3ZST-ANEHF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>