

**Ejendomsaktieselskabet
Robert Fultons Vej**
Grædstrupvej 45
8740 Brædstrup
CVR-nr. 37762458

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.10.2018

Dirigent

Navn: Mikael Glerup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej
Grædstrupvej 45
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37762458

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Bestyrelse

Lotte Glerup, formand
Lenette Glerup-Jahn
Mikael Glerup

Direktion

Mikael Glerup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grædstrup, den 09.10.2018

Direktion

Mikael Glerup

Bestyrelse

Lotte Glerup
formand

Lenette Glerup-Jahn

Mikael Glerup

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 09.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10822

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 550 t.kr. Ledelsen anser dette for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.002.727	1.089.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		42.857	2.211.608
Driftsresultat		1.045.584	3.301.032
Andre finansielle indtægter		0	3.478
Andre finansielle omkostninger		(341.614)	(356.800)
Resultat før skat		703.970	2.947.710
Skat af årets resultat	1	(154.281)	(1.387.467)
Årets resultat		549.689	1.560.243
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		549.689	1.560.243
		549.689	1.560.243

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.200.000	16.157.143
Materielle anlægsaktiver	2	16.200.000	16.157.143
Anlægsaktiver		16.200.000	16.157.143
Likvide beholdninger		1.632.759	1.212.228
Omsætningsaktiver		1.632.759	1.212.228
Aktiver		17.832.759	17.369.371

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.109.932</u>	<u>1.560.243</u>
Egenkapital		<u>2.709.932</u>	<u>2.160.243</u>
Udskudt skat		<u>1.247.000</u>	<u>1.189.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.247.000</u>	<u>1.189.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.003.140	8.389.211
Deposita		2.500.000	2.500.000
Gæld til associerede virksomheder	3	<u>2.546.106</u>	<u>2.472.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.049.246</u>	<u>13.361.211</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		386.071	383.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Skyldig selskabsskat		294.748	198.467
Anden gæld		<u>133.762</u>	<u>65.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>826.581</u>	<u>658.917</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.875.827</u>	<u>14.020.128</u>
Passiver		<u>17.832.759</u>	<u>17.369.371</u>

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	1.560.243	2.160.243
Årets resultat	0	549.689	549.689
Egenkapital ultimo	600.000	2.109.932	2.709.932

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	96.281	198.467
Ændring af udskudt skat	58.000	1.189.000
	154.281	1.387.467
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		13.945.535
Kostpris ultimo		13.945.535
Dagsværdireguleringer primo		2.211.608
Årets dagsværdireguleringer		42.857
Dagsværdireguleringer ultimo		2.254.465
Regnskabsmæssig værdi ultimo		16.200.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 6,53% pr. 30.06.2018. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 674 kr. mod sidste år 674 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 1.548 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 0 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 0,0%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 36 måneder.

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

Noter

Geografisk placering	Samlet dagsværdi Mio.kr.	Kapitalise- ringsfaktor i %	Vægtet afkast i %	Reducering i dagsværdi som følge af en forøgelse af afkast på 0,5%-point Mio.kr.
Erhvervslejemål, Aarhus	15,1	6,5	6,5	1,2
	<u>15,1</u>			<u>1,0</u>

3. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder, herunder LGP ApS, EMG Invest ApS samt MAJO ApS, er ansvarlige lån med en uopsigelighed på resterende 8 år, der træder tilbage for øvrige kreditorer.

Disse lån er afdragsfrie frem til 30.06.2026, hvor de forfalder.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af gebyrer samt advokat- og regnskabsmæssig assistance.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt renteomkostninger og administrationsbidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.