

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

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.11.2019

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 2018/19	5
Balance pr. 30.06.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej
Grædstrupvej 45
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37762458

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

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 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grædstrup, den 01.11.2019

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 01.07.2018 - 30.06.2019 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 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 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 01.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

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 645 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 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.005.844	1.002.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	42.857
Driftsresultat		1.155.844	1.045.584
Andre finansielle omkostninger		(328.210)	(341.614)
Resultat før skat		827.634	703.970
Skat af årets resultat	2	(182.645)	(154.281)
Årets resultat		644.989	549.689
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		644.989	549.689
		644.989	549.689

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		16.350.000	16.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.350.000	16.200.000
 Anlægsaktiver		 16.350.000	 16.200.000
 Likvide beholdninger		 1.626.806	 1.632.759
 Omsætningsaktiver		 1.626.806	 1.632.759
 Aktiver		 17.976.806	 17.832.759

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.754.921</u>	<u>2.109.932</u>
Egenkapital		<u>3.354.921</u>	<u>2.709.932</u>
Udskudt skat		<u>1.305.000</u>	<u>1.247.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.305.000</u>	<u>1.247.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.759.998	8.003.140
Deposita		2.500.000	2.500.000
Gæld til associerede virksomheder	4	<u>2.472.000</u>	<u>2.546.106</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>12.731.998</u>	<u>13.049.246</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		270.002	386.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Skyldig selskabsskat		165.779	294.748
Anden gæld		<u>137.106</u>	<u>133.762</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>584.887</u>	<u>826.581</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.316.885</u>	<u>13.875.827</u>
Passiver		<u>17.976.806</u>	<u>17.832.759</u>
Personaleomkostninger	1		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	2.109.932	2.709.932
Årets resultat	0	644.989	644.989
Egenkapital ultimo	600.000	2.754.921	3.354.921

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	124.645	96.281
Ændring af udskudt skat	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>
	<u>182.645</u>	<u>154.281</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>13.945.535</u>
Kostpris ultimo	<u>13.945.535</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.254.465
Årets dagsværdireguleringer	<u>150.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>2.404.465</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.350.000</u>

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 6,63% pr. 30.06.2019. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,1 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 700 kr. mod sidste år 683 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.

Noter

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

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	16,4	6,6	6,6	1,1
	<u>16,4</u>			<u>1,1</u>

4. 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 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 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 finansiell 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.