

Ejd.selskabet Ågade ApS

Riisvej 7, 7323 Give

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 37 93 79 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

Thomas Nørum
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejd.selskabet Ågade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 2. april 2019

Direktion

Palle Lund

Jan Helbech Therkildsen

Thomas Nørum

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejd.selskabet Ågade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd.selskabet Ågade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 Ethiske 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.

Tørring, den 2. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejd.selskabet Ågade ApS

Riisvej 7

7323 Give

CVR-nr.: 37 93 79 59

Stiftet: 10. august 2016

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

2. regnskabsår

Direktion

Palle Lund

Jan Helbech Therkildsen

Thomas Nørum

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bredgade 29

7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 532.428 kr. mod -46.626 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.491.479 kr. mod -65.537 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets udlejningsejendom er færdiggjort og er nu fuldt udlejet. Ejendommen er optaget til skønnet dagsværdi på t.kr. 10.450. Værdiregulering af investeringsejendommen udgør i regnskabsåret t.kr. 2.875, som har påvirket årets resultat i positiv retning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd.selskabet Ågade 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 modregnet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

| <u>Note</u> | 1/1 2018 - 31/12 2018 | 10/8 2016 - 31/12 2017 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | 532.428 | -46.626 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 2.874.799 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -212.773 | -35.210 |
| Resultat før skat | 3.194.454 | -81.836 |
| Skat af årets resultat | -702.975 | 16.299 |
| Årets resultat | 2.491.479 | -65.537 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.491.479 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -65.537 |
| Disponeret i alt | 2.491.479 | -65.537 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 0 | 4.649.057 |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>10.450.000</u> | <u>0</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.450.000</u> | <u>4.649.057</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>10.450.000</u> | <u>4.649.057</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskidte skatteaktiver | 0 | 16.299 |
| | Andre tilgodehavender | 60.000 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>10.977</u> | <u>708</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>70.977</u> | <u>17.007</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>624.648</u> | <u>1.876.725</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>695.625</u> | <u>1.893.732</u> |
| | Aktiver i alt | <u>11.145.625</u> | <u>6.542.789</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 60.000 | 60.000 |
| 4 | Overført resultat | 2.425.942 | -65.537 |
| | Egenkapital i alt | <u>2.485.942</u> | <u>-5.537</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 615.000 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>615.000</u> | <u>0</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 7.474.638 | 0 |
| | Deposita | 174.000 | 112.950 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.648.638</u> | <u>112.950</u> |
| | Gældsforpligtelser | 277.620 | 0 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 5.247.740 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 21.600 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.935 | 197.636 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 990.000 |
| | Selskabsskat | 71.676 | 0 |
| | Anden gæld | 14.214 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>396.045</u> | <u>6.435.376</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>8.044.683</u> | <u>6.548.326</u> |
| | Passiver i alt | <u>11.145.625</u> | <u>6.542.789</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 1/1 2018 - 31/12 2018 | 10/8 2016 - 31/12 2017 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 212.773 | 35.210 |
| | 212.773 | 35.210 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Overført anskaffelsessum fra igangværende byggeri | 4.649.057 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 2.926.144 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | 7.575.201 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 2.874.799 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2018 | 2.874.799 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 10.450.000 | 0 |

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5%

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 1.608 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.486 t.kr. til 878 t.kr.

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 60.000 | 50.000 |
| Kontant kapitaludvidelse | <u>0</u> | <u>10.000</u> |
| | <u>60.000</u> | <u>60.000</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | -65.537 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>2.491.479</u> | <u>-65.537</u> |
| | <u>2.425.942</u> | <u>-65.537</u> |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 7.752.258 | 0 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-277.620</u> | <u>0</u> |
| | <u>7.474.638</u> | <u>0</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>6.588.782</u> | <u>0</u> |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.752 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.450 t.kr. | | |