

**Ejd.selskabet Ågade ApS**

**Riisvej 7, 7323 Give**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2019**

---

**CVR-nr. 37 93 79 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

---

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 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 15. maj 2020

### 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 2019 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 15. maj 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet Ågade ApS Riisvej 7 7323 Give
	CVR-nr.: 37 93 79 59
	Stiftet: 10. august 2016
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Palle Lund Jan Helbech Therkildsen Thomas Nørum
<b>Revisor</b>	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 616.903 kr. mod 532.428 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 409.081 kr. mod 2.491.479 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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

---

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.

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”.

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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 samtidigt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>616.903</b>	<b>532.428</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.874.799
1 Øvrige finansielle omkostninger	-92.454	-212.773
<b>Resultat før skat</b>	<b>524.449</b>	<b>3.194.454</b>
Skat af årets resultat	-115.368	-702.975
<b>Årets resultat</b>	<b>409.081</b>	<b>2.491.479</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.491.479
Disponeret fra overført resultat	-40.919	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>409.081</b>	<b>2.491.479</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	10.450.000	10.450.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.450.000</u>	<u>10.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.450.000</u></b>	<b><u>10.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	3.788	45.786
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.977</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.788</u>	<u>56.763</u>
	Likvide beholdninger	<u>908.184</u>	<u>624.648</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>911.972</u></b>	<b><u>681.411</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.361.972</u></b>	<b><u>11.131.411</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	60.000	60.000
4 Overført resultat	2.385.023	2.425.942
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.895.023</u></b>	<b><u>2.485.942</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	615.000	615.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>615.000</u></b>	<b><u>615.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.201.295	7.474.638
Deposita	179.000	174.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.380.295</u>	<u>7.648.638</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	273.342	277.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	21.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	10.935
Selskabsskat	189.812	71.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>471.654</u>	<u>381.831</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.851.949</u></b>	<b><u>8.030.469</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.361.972</u></b>	<b><u>11.131.411</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2019	2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	92.454	212.773
	<b>92.454</b>	<b>212.773</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	7.575.201	0
Overført anskaffelsessum fra igangværende byggeri	0	4.649.057
Tilgang i årets løb	0	2.926.144
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>7.575.201</b>	<b>7.575.201</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	2.874.799	0
Årets regulering til dagsværdi	0	2.874.799
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>2.874.799</b>	<b>2.874.799</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>10.450.000</b>	<b>10.450.000</b>

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 2.895 t.kr. til 1.287 t.kr.

## Noter

---

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	60.000	60.000
	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	2.425.942	-65.537
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-40.919</u>	<u>2.491.479</u>
	<u>2.385.023</u>	<u>2.425.942</u>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.474.637	7.752.258
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-273.342</u>	<u>-277.620</u>
	<u>7.201.295</u>	<u>7.474.638</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.111.706</u>	<u>6.588.782</u>
---	------------------	------------------

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.450 t.kr.