

**Ejd.selskabet Ågade ApS**

**Riisvej 7, 7323 Give**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021.

---

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 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 21. maj 2021

### Direktion

Thomas Nørum

Jan Helbech Therkildsen

Palle Lund

## 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 21. maj 2021

### **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  
4. regnskabsår

**Direktion**

Thomas Nørum  
Jan Helbech Therkildsen  
Palle Lund

**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 630.946 kr. mod 616.903 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.642.468 kr. mod 409.081 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning på selskabets ejendom med t.kr. 1.550. Ejendommen er indregnet til vurderet dagsværdi.

## 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 ejendommenes 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>630.946</b>	<b>616.903</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.550.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-73.096</u>	<u>-92.454</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.107.850</b>	<b>524.449</b>
Skat af årets resultat	<u>-465.382</u>	<u>-115.368</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.642.468</u></b>	<b><u>409.081</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	450.000
Overføres til overført resultat	1.492.468	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-40.919</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.642.468</u></b>	<b><u>409.081</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>12.000.000</u>	<u>10.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>10.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>10.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>11.793</u>	<u>3.788</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.793</u>	<u>3.788</u>
	Likvide beholdninger	<u>495.855</u>	<u>908.184</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>507.648</u></b>	<b><u>911.972</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.507.648</u></b>	<b><u>11.361.972</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	3.877.491	2.385.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	450.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.087.491</u></b>	<b><u>2.895.023</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	957.600	615.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>957.600</u></b>	<b><u>615.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.916.735	7.201.295
Deposita	148.700	179.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.065.435</u>	<u>7.380.295</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	272.119	273.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.979	8.500
Selskabsskat	106.782	189.812
Anden gæld	992	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>397.122</u>	<u>471.654</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.462.557</u></b>	<b><u>7.851.949</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.507.648</u></b>	<b><u>11.361.972</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	60.000	2.425.942	0	2.485.942
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-40.919</u>	<u>450.000</u>	<u>409.081</u>
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	2.385.023	450.000	2.895.023
Udloddet udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.492.468</u>	<u>150.000</u>	<u>1.642.468</u>
	<u><b>60.000</b></u>	<u><b>3.877.491</b></u>	<u><b>150.000</b></u>	<u><b>4.087.491</b></u>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2020		<u>12.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.550.000</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>73.096</u>	<u>92.454</u>
	<u><b>73.096</b></u>	<u><b>92.454</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>7.575.201</u>	<u>7.575.201</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>7.575.201</b></u>	<u><b>7.575.201</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	2.874.799	2.874.799
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.550.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<u><b>4.424.799</b></u>	<u><b>2.874.799</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>10.450.000</b></u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,70%

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 2.119 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.087 t.kr. til 1.968 t.kr.

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.188.854	7.474.637
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-272.119</u>	<u>-273.342</u>
	<u>6.916.735</u>	<u>7.201.295</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>5.838.854</u>	 <u>6.111.706</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.189 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 12.000 t.kr.