

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

**EJENDOMSELSKABET BÅDE & APS
SMEDEVEJ 1
5772 KVÆRNDRUP**

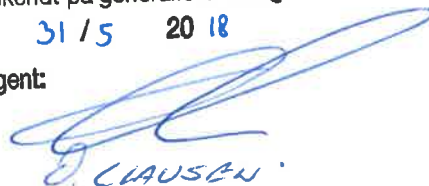
CVR-NR. 38 12 01 07

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
19. OKTOBER 2016 - 31. DECEMBER 2017**

Godkendt på generalforsamlingen

31 / 5 20 18

Dirigent:



OLE HOLT CLAUSEN



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 19. oktober 2016 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. oktober 2016 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Både & ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 19. oktober 2016 - 31. december 2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. maj 2018

DIREKTION



Ole Holm Clausen



Kim Galsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Både & ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Både & ApS for regnskabsåret 19. oktober 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 19. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteop-lysningsne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 31. maj 2018

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78


Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Ejendomsselskabet Både & ApS
Smedevej 1
5772 Kværndrup

CVR-nr. 38 12 01 07

Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Regnskabsår: 1. regnskabsår

DIREKTION:

Ole Holm Clausen
Kim Galsgaard

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSEBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for 2017 et underskud på 33.457 kr., som betragtes som mindre tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Både & ApS for regnskabsåret 19. oktober 2016 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------------	-------

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bagatelgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

VÆRDIFORRINGELSER AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamling.

SKYLDIG SKAT 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

<u>No-</u> <u>ter</u>	19. oktober 2016 - 31. december 2017 <u>Kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	-2.928
Andre eksterne omkostninger	-23.057
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	-25.985
2. Afskrivninger	-14.568
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	-40.553
Finansielle omkostninger	-10
RESULTAT FØR SKAT	-40.563
3. Skat af årets resultat	7.106
ÅRETS RESULTAT	-33.457
 Forslag til resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	-33.457
Disponeret i alt	-33.457

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**AKTIVER**

<u>No-</u>	2017
<u>ter</u>	<u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
4. Grunde og bygninger	882.218
ANLÆGSAKTIVER I ALT	882.218
OMSÆTNINGSAKTIVER:	
TILGODEHAVENDER:	
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.600
5. Udskudt skatteaktiv	7.106
Periodeafgrænsningsposter	8.592
	<u>20.298</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	40.356
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	60.654
AKTIVER I ALT	942.872

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

<u>No-</u>	<u>2017</u>
<u>ter</u>	<u>Kr.</u>
EGENKAPITAL:	
6. Anpartskapital	60.000
7. Overkurs ved emission	0
8. Overført resultat	866.543
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>926.543</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.750
	<u>16.329</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>16.329</u>
PASSIVER I ALT	<u>942.872</u>
9. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

**19. oktober 2016 -
31. december 2017**
Kr.

Årets resultat	-33.457
Reguleringer af skat af årets resultat	-7.106
Af- og nedskrivninger	4.612
Betalt selskabsskat	0
	-35.951
Ændring i tilgodehavender	-13.192
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	16.329
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-32.814
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:	
Anlægsaktiver:	
Køb af materielle anlægsaktiver	-886.830
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-886.830
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:	
Kontant kapitalforhøjelse	960.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	960.000
Samlet likviditetsvirkning	40.356
Likviditet primo	0
LIKVIDITET ULTIMO	40.356

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

**19. oktober 2016 -
31. december 2017**
Kr.

2. AFSKRIVNINGER:

Bygninger	4.612
Småanskaffelser	9.956
	<hr/>
	14.568
	<hr/>

3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Selskabsskat	0
Udskudt skat	-7.106
	<hr/>
	-7.106
	<hr/>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

NOTER

	2017
	Kr.
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	0
Årets tilgang	886.830
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	886.830
Samlede af- og nedskrivninger primo	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af- og nedskrivninger	-4.612
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	-4.612
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	882.218
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016	1.250.000
5. UDSKUDT SKATTEAKTIV:	
Saldo primo	0
Årets regulering	-7.106
	-7.106
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:	
Grunde og bygninger	25.185
Periodeafgrænsningsposter	8.592
Skattemæssige underskud til fremførsel	-66.170
	-32.393
Heraf skat, 22 %	-32.300
	-7.106

NOTER

2017
Kr.

6. ANPARTSKAPITAL:

Indskudskapital	60.000
-----------------------	--------

Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.

7. OVERKURS VED EMISSION:

Overkurs ved emission	900.000
Overført til overført resultat	-900.000
Saldo ultimo	0

8. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	0
Overført fra overkurs ved emission	900.000
Overført jf. resultatdisponering	-33.457
	866.543

9. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Ingen.