

**EJENDOMSELSKABET KLARUPVEJ 52 APS**

**KLARUPVEJ 52, 9270 KLARUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. september 2017

---

Jan Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS Klarupvej 52 9270 Klarup
	CVR-nr.: 20 81 53 02 Stiftet: 22. april 1998 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
<b>Direktion</b>	Jan Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Østerå 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. september 2017

Direktion:

---

Jan Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 5. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning samt udlejning af materiel, inventar mv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.240.757</b>	<b>1.859.278</b>
Af- og nedskrivninger.....		-436.504	-559.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		179.000	431.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	470.149
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>983.253</b>	<b>2.201.249</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	26.153	6.107
Andre finansielle omkostninger.....	2	-662.830	-992.359
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>346.576</b>	<b>1.214.997</b>
Skat af årets resultat.....	3	-76.814	-259.443
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>269.762</b>	<b>955.554</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		269.762	955.554
<b>I ALT</b> .....		<b>269.762</b>	<b>955.554</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		737.908	1.174.412
Investeringsjendomme.....		26.120.000	25.941.001
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>26.857.908</b>	<b>27.115.413</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.857.908</b>	<b>27.115.413</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		681.000	654.847
Andre tilgodehavender.....		0	37.422
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>681.000</b>	<b>692.269</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>681.000</b>	<b>692.269</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.538.908</b>	<b>27.807.682</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.512.267	3.242.505
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.637.267</b>	<b>3.367.505</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.838.853	1.762.039
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.838.853</b>	<b>1.762.039</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.072.806	12.033.032
Banklån.....		5.786.000	6.198.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>17.858.806</b>	<b>18.231.032</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	696.085	1.260.183
Gæld til pengeinstitutter.....		491.773	530.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.263	775
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.055.400	664.480
Anden gæld.....		1.948.261	1.980.118
Periodeafgrænsningsposter.....		11.200	11.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.203.982</b>	<b>4.447.106</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>22.062.788</b>	<b>22.678.138</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.538.908</b>	<b>27.807.682</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	26.153	6.107	
	<b>26.153</b>	<b>6.107</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	25.667	4.187	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	637.163	988.172	
	<b>662.830</b>	<b>992.359</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	76.814	259.443	
	<b>76.814</b>	<b>259.443</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2016.....	5.508.042	26.704.907	
<b>Kostpris 30. april 2017.....</b>	<b>5.508.042</b>	<b>26.704.907</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....	4.333.630	0	
Årets afskrivninger .....	436.504	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....</b>	<b>4.770.134</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2016.....	0	-763.907	
Årets værdireguleringer.....	0	179.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>-584.907</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....</b>	<b>737.908</b>	<b>26.120.000</b>	

Investerings ejendommene er beliggende i Klarup. Ejendommene består af 2 erhvervs ejendomme samt 2 boligudlejningsejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 1.792 - 2.000 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,25 % - 6,0 % for boligudlejningsejendomme og 7,0 % for erhvervs ejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

					<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		<b>Anpartskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>	
Egenkapital 1. maj 2016.....		125.000	3.242.505	3.367.505	
Forslag til årets resultatdisponering.....			269.762	269.762	
<b>Egenkapital 30. april 2017.....</b>		<b>125.000</b>	<b>3.512.267</b>	<b>3.637.267</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	<b>1/5 2016 gæld i alt</b>	<b>30/4 2017 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.789.215	12.264.891	192.085	9.665.967	
Banklån.....	6.702.000	6.290.000	504.000	3.770.000	
	<b>19.491.215</b>	<b>18.554.891</b>	<b>696.085</b>	<b>13.435.967</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Til sikkerhed for søsterselskabs mellemværnede med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E.E.S Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 12.265 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 26.120 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 10.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017 udgør 23.000 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017 udgør 1.180 tkr. Disse pantebreve er stillet til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klarupvej 52 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 60 tkr. og efter skat med 47 tkr., der vedrører amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. maj 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen er uændret pr. 30. april 2017, mens egenkapitalen pr. 30. april 2017 er ændret med 47 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.