

**Ejendomsselskabet  
Sallingsundvej ApS**  
Sallingsundvej 10  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 21475092

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

**Dirigent**

---

Navn: Jakob Muff Bech

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS  
Sallingsundvej 10  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 21475092

Stiftet: 02.09.1998

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Jakob Muff Bech

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg  
Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.06.2017

### Direktion

Jakob Muff Bech

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 etiske 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 virksomheden, 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

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.

Esbjerg, den 14.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leon Vad Laxy Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt foretage formueinvestering i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 393 t.kr., hvilket er som forventet.

Der forventes et resultat på samme niveau i 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.272.074</b>	<b>1.243.819</b>
Af- og nedskrivninger		(550.150)	(550.150)
<b>Driftsresultat</b>		<b>721.924</b>	<b>693.669</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(217.159)	(260.232)
<b>Resultat før skat</b>		<b>504.765</b>	<b>433.437</b>
Skat af årets resultat	2	(110.836)	(98.714)
<b>Årets resultat</b>		<b>393.929</b>	<b>334.723</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		393.929	334.723
		<b>393.929</b>	<b>334.723</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		15.193.587	15.743.737
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.193.587</b>	<b>15.743.737</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.193.587</b>	<b>15.743.737</b>
Likvide beholdninger		4.724	73.871
Omsætningsaktiver		4.724	73.871
<b>Aktiver</b>		<b>15.198.311</b>	<b>15.817.608</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.386.702	3.992.773
<b>Egenkapital</b>		<b>4.511.702</b>	<b>4.117.773</b>
Udskudt skat	5	274.000	263.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>274.000</b>	<b>263.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.459.066	7.903.439
Deposita		296.235	296.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.755.301</b>	<b>8.199.674</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	448.733	441.600
Bankgæld		139.743	1.963.274
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.878.680	699.403
Skyldig selskabsskat		99.836	60.514
Anden gæld	7	90.316	72.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.657.308</b>	<b>3.237.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.412.609</b>	<b>11.436.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.198.311</b>	<b>15.817.608</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.992.773	4.117.773
Årets resultat	0	393.929	393.929
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.386.702</b>	<b>4.511.702</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.600	30.800	
Renteomkostninger i øvrigt	182.559	229.432	
	<b>217.159</b>	<b>260.232</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	99.836	60.514	
Ændring af udskudt skat	11.000	41.300	
Effekt af ændrede skattesatser	0	(3.100)	
	<b>110.836</b>	<b>98.714</b>	
		<b>Grunde og bygninger</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		19.504.410	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>19.504.410</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(3.760.673)	
Årets afskrivninger		(550.150)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(4.310.823)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>15.193.587</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominal værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	274.000	263.000
	<b>274.000</b>	<b>263.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	448.733	441.600	7.459.066	5.775.242
Deposita	0	0	296.235	0
	<b>448.733</b>	<b>441.600</b>	<b>7.755.301</b>	<b>5.775.242</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	74.316	43.307
Andre skyldige omkostninger	16.000	29.063
	<b>90.316</b>	<b>72.370</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er blevet stævnet af en lejer for i alt 1.329 t.kr. vedrørende myndighedernes krav om brandsikring af lagerhal. Da forpligtelser vedrørende myndighedsgodkendelse af bygningerne påhviler lejer i henhold til indgåede lejekontrakter, er det ledelsens vurdering, at sagen ikke vil medføre tab for selskabet.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen. Den regnskabsmæssigge værdi af pantsat ejendom udgør 15.194 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen som sikkerhed for søsterselskabers bankgæld. Bankgælden i søsterselskaber udgør 0 t.kr. Garantier stillet i søsterselskaber udgør 606 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.