

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jakob Muff Bech

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS  
Sallingsundvej 10  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 21475092

Stiftet: 02.09.1998

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jakob Muff Bech

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.05.2016

## 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Leon Vad Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 335 t.kr., hvilket er som forventet.

Der forventes et resultat på samme niveau i 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 nominal 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.243.819</b>	<b>1.008.559</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(550.150)</u>	<u>(622.039)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693.669</b>	<b>386.520</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(260.232)</u>	<u>(266.260)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>433.437</b>	<b>120.260</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(98.714)</u>	<u>(17.586)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>334.723</u></b>	<b><u>102.674</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>334.723</u>	<u>102.674</u>
		<b><u>334.723</u></b>	<b><u>102.674</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		15.743.737	16.168.887
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>15.743.737</u>	<u>16.168.887</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>15.743.737</u>	<u>16.168.887</u>
Andre tilgodehavender		0	860.477
Tilgodehavende selskabsskat		0	147.100
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>1.007.577</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>73.871</u>	<u>9.187</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>73.871</u>	<u>1.016.764</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>15.817.608</u></u>	<u><u>17.185.651</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.992.773	3.658.050
<b>Egenkapital</b>		<b>4.117.773</b>	<b>3.783.050</b>
Udskudt skat	5	263.000	224.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>263.000</b>	<b>224.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.903.439	8.338.726
Anden gæld		296.235	296.236
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.199.674</b>	<b>8.634.962</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	441.600	437.820
Bankgæld		1.963.274	2.965.161
Gæld til tilknyttede virksomheder		699.403	1.123.858
Skyldig selskabsskat		60.514	0
Anden gæld	7	72.370	16.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.237.161</b>	<b>4.542.839</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.436.835</b>	<b>13.177.801</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.817.608</b>	<b>17.185.651</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.658.050	3.783.050
Årets resultat	0	334.723	334.723
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.992.773</b>	<b>4.117.773</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30.800	18.333
Renteomkostninger i øvrigt	229.432	247.927
	<b>260.232</b>	<b>266.260</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	60.514	(89.514)
Ændring af udskudt skat	41.300	119.000
Effekt af ændrede skattesatser	(3.100)	(11.900)
	<b>98.714</b>	<b>17.586</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		19.379.410
Tilgange		125.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>19.504.410</b>
Af- og nedskrivninger primo		(3.210.523)
Årets afskrivninger		(550.150)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(3.760.673)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>15.743.737</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	263.000	224.800
	<u>263.000</u>	<u>224.800</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	437.820	441.600	7.903.439	6.249.295
Anden gæld	0	0	296.235	0
	<u>437.820</u>	<u>441.600</u>	<u>8.199.674</u>	<u>6.249.295</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	43.307	0
Andre skyldige omkostninger	29.063	16.000
	<u>72.370</u>	<u>16.000</u>

## Noter

### 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 vedr. 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.

### 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 regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 15.744 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen som sikkerhed for søsterselskabers bankgæld. Bankgælden i søsterselskaber udgør 1.665 t.kr. Garantier stillet i søsterselskaber udgør 736 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg