

**AB Ejendomsudlejning ApS**  
Nr. Allé 76b, 6870 Ølgod

**CVR-nr. 26 45 67 54**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

---

**Bruno Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for AB Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 30. maj 2018

### **Direktion**

Bruno Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i AB Ejendomsudlejning ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 noteoplysningerne, 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Ølgod, den 30. maj 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33285

Poul Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. 1365

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AB Ejendomsudlejning ApS Nr. Allé 76b 6870 Ølgod
	Telefon: 75 24 59 60
	CVR-nr.: 26 45 67 54
	Stiftet: 21. januar 2002
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bruno Hansen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre og udleje egne investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er i januar 2018 vedtaget et køb af egne anparter i forbindelse med en kapitalnedsættelse på nom. 125.000 kr. Købesummen på anparterne andrager 900 t.kr. SØS Holding Ølgod ApS er herefter eneanpartshaver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AB Ejendomsudlejning 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 samt eksterne omkostninger.

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 administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.028.922</b>	<b>1.439.527</b>
2 Personaleomkostninger	-330.220	-473.924
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.120	-132.091
<b>Driftsresultat</b>	<b>579.582</b>	<b>833.512</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-265.769	-356.345
<b>Resultat før skat</b>	<b>313.813</b>	<b>477.167</b>
3 Skat af årets resultat	-72.110	-108.582
<b>Årets resultat</b>	<b>241.703</b>	<b>368.585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	241.703	368.585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>241.703</b>	<b>368.585</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	10.112.704	10.230.645
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>1.179</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.112.704</u>	<u>10.231.824</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.122.704</u></b>	<b><u>10.241.824</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.420	128.517
	Andre tilgodehavender	0	19.584
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.641</u>	<u>1.678</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>105.061</u>	<u>149.779</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>105.061</u></b>	<b><u>149.779</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.227.765</u></b>	<b><u>10.391.603</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	250.000	250.000
7	Overført resultat	2.442.167	2.200.464
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.692.167</u></b>	<b><u>2.450.464</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	449.300	413.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>449.300</u></b>	<b><u>413.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	4.801.691	5.055.524
9	Gæld til pengeinstitutter	371.235	431.473
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.172.926</u>	<u>5.486.997</u>
	Gældsforpligtelser	333.472	340.644
	Gæld til pengeinstitutter	536.232	818.154
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.464	16.347
	Selskabsskat	27.836	66.910
	Anden gæld	959.743	740.662
	Periodeafgrænsningsposter	40.625	58.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.913.372</u>	<u>2.040.842</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.086.298</u></b>	<b><u>7.527.839</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.227.765</u></b>	<b><u>10.391.603</u></b>
<b>1 Efterfølgende begivenheder</b>			
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>11 Eventualposter</b>			

## Noter

	2017	2016
<b>1. Efterfølgende begivenheder</b>		
Der er i januar 2018 vedtaget et køb af egne anparter i forbindelse med en kapitalnedsættelse på nom. 125.000 kr. Købesummen på anparterne andrager 900 t.kr. SØS Holding Ølgod ApS er herefter ene-anpartshaver.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	310.864	431.179
Andre omkostninger til social sikring	5.468	12.206
Personaleomkostninger i øvrigt	13.888	30.539
	<b>330.220</b>	<b>473.924</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	33.836	74.910
Årets regulering af udskudt skat	36.000	33.300
Regulering af tidligere års skat	2.274	372
	<b>72.110</b>	<b>108.582</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	10.698.900	10.698.900
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>10.698.900</b>	<b>10.698.900</b>
Afskrivninger 1. januar 2017	-468.255	-350.314
Årets afskrivninger	-117.941	-117.941
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-586.196</b>	<b>-468.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>10.112.704</b>	<b>10.230.645</b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	70.750	70.750
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>70.750</b>	<b>70.750</b>
Afskrivninger 1. januar 2017	-69.571	-55.421
Årets afskrivninger	-1.179	-14.150
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-70.750</b>	<b>-69.571</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>1.179</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	2.200.464	1.831.879
Årets overførte overskud eller underskud	241.703	368.585
	<b>2.442.167</b>	<b>2.200.464</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 3.804 t.kr. efter 5 år fra statutidspunktet.		
<b>9. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Af den langfristede gæld til pengeinstitutter forfalder 0 kr. efter 5 år fra statutidspunktet.		
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.113 t.kr.		

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.



## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tredjemands mellemværende med pengeinstitutter.