



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SJÆLLANDSGADE 100 A APS**

**LARS DYRSKJØTS VEJ 4, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2018

---

Jens Orlemann

**CVR-NR. 27 38 09 56**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A ApS  
Lars Dyrskjøts Vej 4  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 27 38 09 56  
Stiftet: 1. oktober 2003  
Hjemsted: Hjørring  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jens Orlemann

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A 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. 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, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. juni 2018

Direktion:

---

Jens Orlemann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 27. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36178

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>216.160</b>	<b>248</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-1.600
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>216.160</b>	<b>-1.352</b>
Finansielle indtægter.....		0	9
Andre finansielle omkostninger.....		-30.677	-45
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>185.483</b>	<b>-1.388</b>
Skat af årets resultat.....	2	-40.806	305
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>144.677</b>	<b>-1.083</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		144.677	-1.083
<b>I ALT</b> .....		<b>144.677</b>	<b>-1.083</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Boligejendom.....		3.600.000	3.600
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.600.000	3.600
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.600.000</b>	<b>3.600</b>
Andre tilgodehavender.....		5.467	0
Tilgodehavender.....		5.467	0
Likvide beholdninger.....		75	138
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.542</b>	<b>138</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.605.542</b>	<b>3.738</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		1.424.735	1.280
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.549.735</b>	<b>1.405</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		73.000	73
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>73.000</b>	<b>73</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	1.995
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	1.995
Gæld til tilknyttede selskaber.....		210.972	31
Selskabsskat.....		40.806	47
Anden gæld.....		1.731.029	187
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.982.807	265
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.982.807</b>	<b>2.260</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.605.542</b>	<b>3.738</b>
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		



## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	40.806	47	
Regulering af udskudt skat.....	0	-352	
	<b>40.806</b>	<b>-305</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		<b>Boligejendom</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....		3.262.054	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>3.262.054</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		337.946	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>337.946</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>3.600.000</b>	
<p>Boligejendommen består af 1 udlejningsejendom i Aalborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes enten ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller seneste købstilbud modtaget i selskabet. Ejendommen er med udgangen af regnskabsåret målt til det købstilbud som pt. overvejes af ledelsen.</p>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	1.280.058	1.405.058
Forslag til årets resultatdisponering.....		144.677	144.677
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.424.735</b>	<b>1.549.735</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	<b>1/1 2017</b>	<b>31/12 2017</b>	
	<b>gæld i alt</b>	<b>gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>
			<b>næste år</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.994.903	0	0
	<b>1.994.903</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>Restgæld</b>
			<b>efter 5 år</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Orlemann Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 425 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.600 tkr.. Ejerpantebrevet på i alt 425 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankengagement.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A ApS for 2017 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

#### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### 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 lånoptagelse 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.