

**EJENDOMMEN STRØGET 19 APS**

**ØKÆRVEJ 22, 7330 BRANDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. SEPTEMBER 2016 - 31. AUGUST 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. januar 2018

---

Jørn Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. september 2016 - 31. august 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Strøget 19 ApS Økærvej 22 7330 Brande
	CVR-nr.: 27 92 84 39 Stiftet: 30. juni 2004 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. september 2016 - 31. august 2017
<b>Direktion</b>	Jørn Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Storegade 36 7330 Brande

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 for Ejendommen Strøget 19 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. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 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.

Brande, den 26. januar 2018

Direktion:

---

Jørn Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Strøget 19 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Strøget 19 ApS for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 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.

Ejstrupholm, den 26. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. SEPTEMBER - 31. AUGUST

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>284.692</b>	<b>252.548</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.000	-35.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>249.692</b>	<b>217.548</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-113.785	-124.489
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>135.907</b>	<b>93.059</b>
Skat af årets resultat.....	1	-29.900	-20.466
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>106.007</b>	<b>72.593</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		106.007	72.593
<b>I ALT</b> .....		<b>106.007</b>	<b>72.593</b>

## BALANCE 31. AUGUST

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		3.521.667	3.556.667
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.521.667</b>	<b>3.556.667</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.521.667</b>	<b>3.556.667</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		166.173	122.238
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>166.173</b>	<b>122.238</b>
Likvide beholdninger.....		43.537	63.414
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>209.710</b>	<b>185.652</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.731.377</b>	<b>3.742.319</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		930.104	824.097
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.055.104</b>	<b>949.097</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		506.073	500.500
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>506.073</b>	<b>500.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.598.161	1.795.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.598.161</b>	<b>1.795.502</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	200.217	192.283
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		331.073	241.179
Selskabsskat.....		24.327	14.894
Anden gæld.....		16.422	48.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>572.039</b>	<b>497.220</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.170.200</b>	<b>2.292.722</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.731.377</b>	<b>3.742.319</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.327	14.894	
Regulering af udskudt skat.....	5.573	5.572	
	<b>29.900</b>	<b>20.466</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. september 2016.....		4.000.000	
<b>Kostpris 31. august 2017.....</b>		<b>4.000.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. september 2016.....		443.333	
Årets afskrivninger .....		35.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2017.....</b>		<b>478.333</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017.....</b>		<b>3.521.667</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. september 2016.....	125.000	824.097	949.097
Forslag til årets resultatdisponering.....		106.007	106.007
<b>Egenkapital 31. august 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>930.104</b>	<b>1.055.104</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/9 2016 gæld i alt	31/8 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.987.785	1.798.378	200.217
	<b>1.987.785</b>	<b>1.798.378</b>	<b>200.217</b>
			Restgæld efter 5 år
			721.540
			<b>721.540</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<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 kildeskatter som udbytteskat.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JJBM HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets faste ejendom.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Strøget 19 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

## 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 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.

### 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.