

Sundevej 41, Fur ApS

**Sundevej 9 A
7884 Fur**

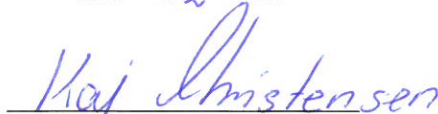
CVR-nr. 28 48 05 20

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 24/2 2017



Kaj Frølev Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Sundevej 41, Fur ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

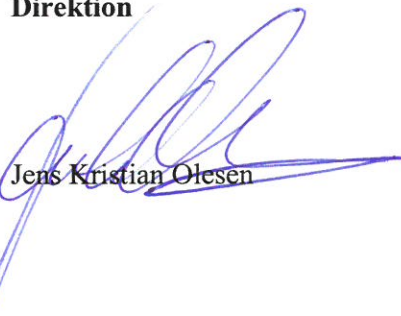
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

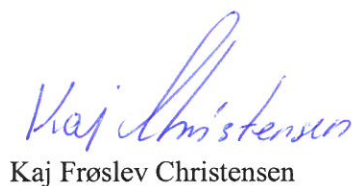
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Fur, den 16/2 2017

Direktion



Jens Kristian Olesen



Kaj Frøslev Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sundevej 41, Fur ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sundevej 41, Fur ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning


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.

Herning, den 16/2 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sundevej 41, Fur ApS
Sundevej 9 A
7884 Fur

CVR-nr.: 28 48 05 20
Stiftet: 3. februar 2005
Hjemsted: Struer
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Kristian Olesen
Kaj Frøslev Christensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Jeppe Kongensholm, revisor, HD

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme efter finanskrisen og den efterfølgende generelle økonomiske krise er fortsat ikke velfungerende, om end der registreres tegn på en gradvis forbedring af markedsforholdene.

Udviklingen mod den aktuelt meget lave rente har markant styrket afkastet på investeringsejendomme, idet afkastkravet ikke som normalt er fulgt med renteutviklingen. Dette vil efter ledelsens vurdering betyde, at interessen for investering i ejendomme vil være stigende. Til gengæld er markedsvilkårene for ejendomshandler fortsat præget af, at investorer og kreditinstitutter har særdeles stor fokus på bevarelse af likviditet og på optimering af supplerende sikkerhedsstillelser - ofte med krav hertil overfor både køber og sælger. Forhold som bevirker, at økonomisk stærke ejere af velfungerende ejendomme med sund drift og likviditet er tilbageholdende i markedet (begrænset udbud) og afventer bedre samlede salgsvilkår i markedet.

Under disse forhold vurderer ledelsen det ikke for relevant at indhente en ekstern vurdering, eftersom værdiansættelser fra valuarer vil være behæftet med tilsvarende usikkerhed.

På baggrund af dels fortsat usikre markedsforhold, herunder beskedne antal transaktioner for sammenlignelige ejendomme, finansieringsvilkår og dels negativ udvikling i ejendommens ordinære driftsøkonomi, herunder at afkastet overstiger nuværende renteniveau, har selskabet ved anvendelse af en afkastbaseret model vurderet, at der pr. statusdagen hverken foretages op- eller nedregulering af ejendommens dagsværdi ud fra det af ledelsen vurderede markedsbaserede afkastkrav ved en sædvanlig markedsføring af investeringsejendommen.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- Ejendommen er kategoriseret som velbeliggende udlejningsejendom på Fur, som hovedsageligt udlejes gennem velrenommeret udlejningsbureau.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Sundevej 41, Fur ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Som konsekvens af at markedet for investeringsejendomme ikke anses for velfungerende anvendes en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning (indgår i bruttofortjeneste)

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttofortjeneste)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejeaftaler med udlejningsbureau, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt fremtidige bookinger gennem bureau.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverens forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Inventar	8 år	0

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af

Anvendt regnskabspraksis

skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	23.331	51
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-1
DRIFTSRESULTAT	23.331	50
Andre finansielle omkostninger.....	-37.756	-38
RESULTAT FØR SKAT	-14.425	12
2 Skat af årets resultat.....	3.000	-3
ÅRETS RESULTAT	-11.425	9
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-11.425	9
DISPONERET I ALT	-11.425	9

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	3.600.000	3.600
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	3.600.000	3.600
ANLÆGSAKTIVER	3.600.000	3.600
Likvide beholdninger	448.711	426
OMSÆTNINGSAKTIVER	448.711	426
AKTIVER	4.048.711	4.026

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger.....	330.311	330
Overført resultat.....	-254.400	-243
4 EGENKAPITAL.....	200.911	212
Hensættelse til udskudt skat.....	26.400	30
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	26.400	30
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.813.400	3.776
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.813.400	3.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
Kortfristede gældsforpligtelser.....	8.000	8
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.821.400	3.784
PASSIVER.....	4.048.711	4.026
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommen er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Afkastkravet på 4% afrundet.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-3.000	3
	<u>-3.000</u>	<u>3</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016.....	3.152.689	278.449
Årets tilgang.....	0	0
Afgang	0	0
	<u>3.152.689</u>	<u>278.449</u>
Kostpris 31. december 2016	3.152.689	278.449
Opskrivninger 1. januar 2016	447.311	0
	<u>447.311</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016.....	447.311	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	-278.449
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	0
	<u>0</u>	<u>-278.449</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-278.449
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	3.600.000	0

Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	330.311	0	330.311
Overført resultat	-242.975	-11.425	-254.400
	212.336	-11.425	200.911

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.775.644	3.813.400	3.813.400
	3.775.644	3.813.400	3.813.400

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for eventuel gæld er deponeret ejerpantebrev på kr. 2.240.000 i selskabets ejendom.