

Sundevej 41, Fur ApS

**Sundevej 9 A
7884 Fur**

CVR-nr. 28 48 05 20

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/4 2016



Dirigent

Kaj Frøslev Christensen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 29. januar 2016

Direktion



Jens Kristian Olesen



Kaj Frøslev Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sundevej 41, Fur ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sundevej 41, Fur ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til anvendt regnskabspraksis i afsnit om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Heri redegøres for den særlige risiko og usikkerhed ved målingen af investeringsejendomme i de nuværende markedsforhold. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheder og risici.

Den uafhængige revisors erklæringer

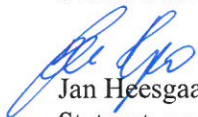
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 29. januar 2016

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

Statsaut. revisor Jan Heesgaard
Revisor, HD Bendy Stockmal Ulrichsen

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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Investeringsejendomme 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>
Inventar	8 år

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 salgsomkostninger 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 nominal 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	50.571	94
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-599	-1
DRIFTSRESULTAT	49.972	93
Andre finansielle omkostninger.....	-38.005	-37
RESULTAT FØR SKAT	11.967	56
1 Skat af årets resultat.....	-2.700	-12
ÅRETS RESULTAT	9.267	44
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	9.267	44
DISPONERET I ALT	9.267	44

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	3.600.000	3.600
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	3.600.000	3.600
ANLÆGSAKTIVER	3.600.000	3.600
Likvide beholdninger	425.380	375
OMSÆTNINGSAKTIVER	425.380	375
AKTIVER	4.025.380	3.975

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger.....	330.311	330
Overført resultat.....	-242.975	-252
3 EGENKAPITAL.....	212.336	203
Hensættelse til udskudt skat.....	29.400	26
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	29.400	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.775.644	3.738
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.775.644	3.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8
Kortfristede gældsforpligtelser.....	8.000	8
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.783.644	3.746
PASSIVER.....	4.025.380	3.975
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	2.700	12
	<u>2.700</u>	<u>12</u>
		Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar
2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015	3.152.689	278.449
Årets tilgang.....	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	3.152.689	278.449
Opskrivninger 1. januar 2015	447.311	0
Opskrivninger 31. december 2015	447.311	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	-278.449
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	-278.449
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.600.000	0

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	330.311	0	330.311
Overført resultat.....	-252.242	9.267	-242.975
	203.069	9.267	212.336
	1/1 2015	31/12 2015	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.738.261	3.775.644	3.775.644
	3.738.261	3.775.644	3.775.644
5 Eventualposter mv.			
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for eventuel gæld er deponeret ejerpantebrev på kr. 2.240.000 i selskabets ejendom.			