

Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A ApS
Tranevænget 35, 6830 Nr. Nebel

CVR-nr. 28 85 63 26

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2018.

Jan Gunnar Lundgren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A 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.

Nr. Nebel, den 20. marts 2018

Direktion

Jan Gunnar Lundgren

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringkøbing, den 20. marts 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23420

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A ApS Tranevænget 35 6830 Nr. Nebel
	CVR-nr.: 28 85 63 26
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	14. regnskabsår
Direktion	Jan Gunnar Lundgren
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank A/S Storegade 6-10 6880 Tarm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendom samt at eje 50% af kapitalen i Vestpall ApS. Kapitalandelen er ultimo regnskabsåret overdraget til selskabets moderselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 458.870 kr. mod 241.623 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

De kommende år forventes at fortsætte med udlejning af fast ejendom. Selskabet forventer et fortsat positivt resultat i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sdr. Viumvej 4A 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

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsjendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 tillæg af opskrivninger og 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	30 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	300.000	300.000
Andre eksterne omkostninger	-86.129	-16.007
Bruttoresultat	213.871	283.993
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.530	-109.530
Driftsresultat	104.341	174.463
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	588.161	395.671
1 Øvrige finansielle omkostninger	-99.947	-111.264
Resultat før skat	592.555	458.870
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	592.555	458.870
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	295.671
Udbytte for regnskabsåret	490.000	0
Overføres til overført resultat	102.555	163.199
Disponeret i alt	592.555	458.870

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.929.445</u>	<u>2.038.975</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.929.445</u>	<u>2.038.975</u>
2 Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.301.839</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>1.301.839</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.929.445</u>	<u>3.340.814</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		490.000	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.693</u>
Tilgodehavender i alt		<u>490.000</u>	<u>2.693</u>
Likvide beholdninger		<u>326.745</u>	<u>214.884</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>816.745</u>	<u>217.577</u>
Aktiver i alt		<u>2.746.190</u>	<u>3.558.391</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.176.839
5	Overført resultat	1.692.672	413.278
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	490.000	0
	Egenkapital i alt	<u>2.307.672</u>	<u>1.715.117</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitut	213.143	391.895
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.225.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>213.143</u>	<u>1.616.895</u>
	Gældsforpligtelser	170.000	170.000
	Anden gæld	55.375	56.379
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>225.375</u>	<u>226.379</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>438.518</u>	<u>1.843.274</u>
	Passiver i alt	<u>2.746.190</u>	<u>3.558.391</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	73.500	73.500
Andre finansielle omkostninger	26.447	37.764
	99.947	111.264
	31/12 2017	31/12 2016
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris ultimo	0	125.000
Opskrivninger primo	1.176.839	881.168
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	588.417	395.671
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.590.256	0
Udbytte	-175.000	-100.000
Opskrivninger ultimo	0	1.176.839
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.301.839
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	1.176.839	881.168
Resultatandel	0	295.671
Overført til overført resultat	-1.176.839	0
	0	1.176.839

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	413.278	250.079
Årets overførte overskud eller underskud	102.555	163.199
Overført fra reserve for nettoopskrivning	1.176.839	0
	1.692.672	413.278
6. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	383.143	561.895
Heraf forfalder inden for 1 år	-170.000	-170.000
	213.143	391.895
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 850 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 383 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.929 t.kr.</p>		
<p>Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til Anno 2015 Invest AB. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.</p>		
8. Eventualposter		
Eventualaktiver		
<p>Selskabet har et skatteaktiv på ca. 38 t.kr., der ikke er aktiveret.</p>		