

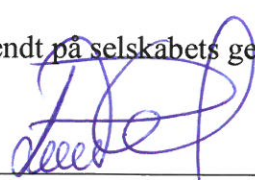
*Snusfornuft Ejendomme ApS  
Aalborgvej 158  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 29 53 68 99*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/7 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Snusfornuft Ejendomme ApS Aalborgvej 158 8800 Viborg
	CVR-nr.: 29 53 68 99
	Stiftet: 16. maj 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Olsen
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Lars Olsen Holding ApS, Aalborgvej 158, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Snusfornuft Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3/7 2018

**Direktion**



Lars Olsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse, køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og 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 Snusfornuft Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **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, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af 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 nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	2.081.551	520.200
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-333.082	-158.924
Andre eksterne omkostninger .....	-41.780	-2.200
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.706.689</b>	<b>359.076</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.706.689</b>	<b>359.076</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	56.679	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	4.201
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.763.368</b>	<b>363.277</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-17.327	-19.584
Andre finansielle omkostninger .....	-1.346.010	-216.233
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>400.031</b>	<b>127.460</b>
1 Skat af årets resultat .....	-89.364	-28.041
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>310.667</b>	<b>99.419</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	310.667	99.419
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>310.667</b>	<b>99.419</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
2 Grunde og bygninger .....	37.564.000	12.288.244
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>37.564.000</b>	<b>12.288.244</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>37.564.000</b>	<b>12.288.244</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	75.135	0
Andre tilgodehavender .....	187.959	43.201
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>263.094</b>	<b>43.201</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>62.683</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>325.777</b>	<b>43.201</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>37.889.777</b>	<b>12.331.445</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat.....	4.959.736	4.649.069
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.085.736</b>	<b>4.775.069</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	819.391	730.027
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>819.391</b>	<b>730.027</b>
Prioritetsgæld.....	15.775.842	3.164.863
Kreditinstitutter.....	13.514.979	1.015.602
Deposita .....	616.059	183.940
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>29.906.880</b>	<b>4.364.405</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	506.200	326.840
Kreditinstitutter.....	1.650.132	1.282.311
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	-998.005	469.796
Anden gæld.....	885.010	369.235
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	34.433	13.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.077.770</b>	<b>2.461.944</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>31.984.650</b>	<b>6.826.349</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>37.889.777</b>	<b>12.331.445</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	89.364	28.041
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>89.364</b>	<b>28.041</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		9.362.087
Tilgang i årets løb .....		25.219.077
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....		34.581.164
		<hr/>
Opskrivninger, primo.....		2.926.157
Årets opskrivninger .....		56.679
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017.....		2.982.836
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.564.000</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsjendomme består af udlejningsejendomme i Jylland. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,25 %.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	126.000	0	126.000
Overført resultat.....	4.649.069	310.667	4.959.736
	<u>4.775.069</u>	<u>310.667</u>	<u>5.085.736</u>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.491.703	16.282.042	506.200	13.741.000
Kreditinstitutter.....	1.015.601	13.514.979	0	0
Deposita.....	183.940	616.059	0	0
	<u>4.691.244</u>	<u>30.413.080</u>	<u>506.200</u>	<u>13.741.000</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 16.282.042, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 37.564.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.775.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 37.564.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.