

*Snusfornuft Ejendomme ApS  
Aalborgvej 158  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 29 53 68 99*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(13. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/10 2020

---

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5/10 2020

### **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 utilfredsstillende.

Selskabet har som led i rekonstruktion, valgt at frasælge nogle ejendomme, hvilket er sket i efterfølgende regnskabsår. Selskabet har derfor nedskrevet værdien på disse to ejendomme i overensstemmelse hermed.

### **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 2019 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**

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **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 finansiel 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 deklareres.

### **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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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.

### **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, 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.686.386</b>	<b>2.055.930</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.686.386</b>	<b>2.055.930</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-4.764.584	47.184
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-3.078.198</b>	<b>2.103.114</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	31.250	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-46.007	-23.331
Andre finansielle omkostninger .....	-1.698.014	-1.697.459
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-4.790.969</b>	<b>382.324</b>
Skat af årets resultat .....	1.050.235	-86.023
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-3.740.734</b>	<b>296.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	1.825.000
Overført resultat .....	-3.740.734	-1.528.699
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-3.740.734</b>	<b>296.301</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
 AKTIVER

	2019	2018
2 Investeringsejendomme .....	33.279.999	37.971.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>33.279.999</b>	<b>37.971.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>33.279.999</b>	<b>37.971.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	652.374	440.305
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	1.824.683
Andre tilgodehavender .....	48.641	208.053
Udskudt skatteaktiv .....	144.821	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>845.836</b>	<b>2.473.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>62.683</b>	<b>62.683</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>908.519</b>	<b>2.535.724</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>34.188.518</b>	<b>40.506.724</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat.....	660.219	3.431.037
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	1.825.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>786.219</b>	<b>5.382.037</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	905.414
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>905.414</b>
Prioritetsgæld.....	14.781.219	15.381.983
Kreditinstitutter.....	13.702.183	13.562.971
Deposita .....	562.424	639.924
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>29.045.826</b>	<b>29.584.878</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	698.000	472.000
Kreditinstitutter.....	2.188.242	1.607.273
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	191.944	1.150.188
Anden gæld.....	1.255.841	1.383.351
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	22.446	21.583
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.356.473</b>	<b>4.634.395</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>33.402.299</b>	<b>34.219.273</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>34.188.518</b>	<b>40.506.724</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>1</u>	<u>1</u>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		34.940.980
Tilgang i årets løb .....		<u>73.583</u>
Kostpris 31. december 2019 .....		<u>35.014.563</u>
Opskrivninger, primo.....		3.030.020
Afgang i årets løb .....		<u>-1.338.187</u>
Opskrivninger 31. december 2019.....		<u>1.691.833</u>
Årets af-/nedskrivninger .....		<u>-3.426.397</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019 .....		<u>-3.426.397</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>33.279.999</u></b>

Investeringsejendomme består samlet af 4 udlejningsejendomme, heraf to i Silkeborg og to i Viborg. Ejendommene 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.

For en ejendom i Viborg og en ejendom i Silkeborg opgøres det gennemsnitlige afkastkrav til 7,5 %.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

For de to øvrige ejendomme er værdien nedskrevet til den pris, som er realiseret i regnskabsåret 2020.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	15.853.984	15.319.219	538.000	12.626.000
Kreditinstitutter .....	13.562.970	13.862.183	160.000	0
Deposita .....	639.925	562.424	0	0
	<u>30.056.879</u>	<u>29.743.826</u>	<u>698.000</u>	<u>12.626.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 15.319.219, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 33.279.999.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.775.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 33.279.999. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lars Olsen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-10-05 07:21:07Z

NEM ID 

## Lars Olsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-10-05 07:23:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HXCQT-IMDWE-S4154-OILX0-M8UHE-0G8BN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>