



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HERMODSVEJ 18 APS**

**HERMODSVEJ 18, 8230 ÅBYHØJ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

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

---

Søren Iversen

**CVR-NR. 29 80 49 90**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS Hermodsvej 18 8230 Åbyhøj
	Telefon: 86152300 Telefax: 86152650
	CVR-nr.: 29 80 49 90 Stiftet: 20. december 2006 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Iversen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Silkeborgvej 224 8230 Åbyhøj

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 20. marts 2018

Direktion:

---

Søren Iversen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendom. Erhvervsejendommen omfatter kontorlokaler og lagerbygning.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommen er værdireguleret pr. 31/12 2017 til værdi 29.700 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.268.944</b>	<b>943.727</b>
Af- og nedskrivninger.....		-234.967	-229.992
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.033.977</b>	<b>713.735</b>
Finansielle indtægter.....	1	578.493	582.552
Finansielle omkostninger.....		-776.134	-749.799
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>836.336</b>	<b>546.488</b>
Skat af årets resultat.....	2	425.223	-121.912
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.261.559</b>	<b>424.576</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		8.000.000	0
Overført resultat.....		-6.738.441	424.576
<b>I ALT</b> .....		<b>1.261.559</b>	<b>424.576</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendommen Hermodsvej 18.....		29.700.000	19.941.124
Materielle anlægsaktiver.....	3	29.700.000	19.941.124
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.700.000</b>	<b>19.941.124</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.700.115	9.124.115
Tilgodehavender.....		9.700.115	9.124.115
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.700.115</b>	<b>9.124.115</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.400.115</b>	<b>29.065.239</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		9.182.809	1.725.000
Overført overskud.....		245.079	6.299.437
Forslag til udbytte.....		8.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>17.552.888</b>	<b>8.149.437</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.617.269	2.890.755
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.617.269</b>	<b>2.890.755</b>
Banklån.....		343.241	416.633
Kreditinstitutter.....		9.587.848	10.148.794
Renteswap.....		4.593.038	5.052.530
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>14.524.127</b>	<b>15.617.957</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	628.441	606.183
Gæld til pengeinstitutter.....		962.114	744.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.212	234.737
Gæld til tilknyttede selskaber.....		91.894	28.496
Selskabsskat.....		144.694	0
Anden gæld.....	6	872.476	793.585
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.705.831</b>	<b>2.407.090</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.229.958</b>	<b>18.025.047</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.400.115</b>	<b>29.065.239</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note		
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	571.474	582.552			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.019	0			
	<b>578.493</b>	<b>582.552</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	144.694	0			
Regulering af udskudt skat.....	-569.917	121.912			
	<b>-425.223</b>	<b>121.912</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Ejendommen Hermodsvej 18			
Kostpris 1. januar 2017.....		13.813.502			
Tilgang.....		15.011			
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>13.828.513</b>			
Opskrivninger 1. januar 2017.....		9.891.967			
Årets opskrivninger .....		9.978.832			
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>19.870.799</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		3.764.345			
Årets afskrivninger .....		234.967			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>3.999.312</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>29.700.000</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		11.710.975			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	1.725.000	6.299.436	0	8.149.436
Praksisændringer .....		-325.680	325.680		
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.399.320</b>	<b>6.625.116</b>	<b>0</b>	<b>8.149.436</b>
Årets tilgang.....		7.783.489			7.783.489
Nettoregulering af sikrings- instrumenter.....			358.404		358.404
Forslag til årets resultatdisponering.....			-6.738.441	8.000.000	1.261.559
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.182.809</b>	<b>245.079</b>	<b>8.000.000</b>	<b>17.552.888</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Banklån.....	469.633	411.741	68.500	70.000	
Kreditinstitutter.....	10.701.977	10.147.789	559.941	7.336.274	
Renteswap.....	5.052.530	4.593.038	0	4.593.038	
	<b>16.224.140</b>	<b>15.152.568</b>	<b>628.441</b>	<b>11.999.312</b>	
 <b>Anden gæld</b>					 <b>6</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Iversen Holding, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.148 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.700 tkr.					
Selskabet har stillet har stillet selvskyldnerkaution for Jyske Banks engagement med Iversen Tapet & Textil A/S på 10.000 tkr. Iversen Tapet og Textil A/S mellemværende med pengeinstitut udgør pr 31. december 2017 ialt 787 tkr. Sikkerheden er stillet med ejerpantebrev i selskabets ejendom med bogført værdi 29.700 tkr..					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som følge af den nye årsregnskabslov fragår afskrivninger af opskrivningshenslæggelser på ejendom i opskrivningshenslæggelsen opført under egenkapitalen. Det medfører en korrektion pr. 1. januar 2017. Opskrivningshenslæggelsen reduceres fra 1.725 tkr. med 326 tkr. til 1.399 tkr. Samtidig forøges overført overskud fra 6.299 tkr. med 326 tkr. til 6.625 tkr. Egenkapitalen i alt er uændret ligesom årets resultat ikke påvirkes.

Sammenligningstal er ikke talpasset den ændrede regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninge måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger..... 50 år 0-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anlægsaktiver vurderes løbende, og opskrives jf. ÅRL § 41.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.