

## **Ejendommen Centervej 11, Auning ApS**

Centervej 11, 8963 Auning

CVR-nr. 30 71 36 80

### **Årsrapport for 2016**

10. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/4 2017

\_\_\_\_\_  
Marius Møllerup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger og erklæringer</b>          |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Beretning                                  | 7           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse                          | 8           |
| Balance                                    | 9           |
| Noter til årsrapporten                     | 11          |
| Regnskabspraksis                           | 13          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

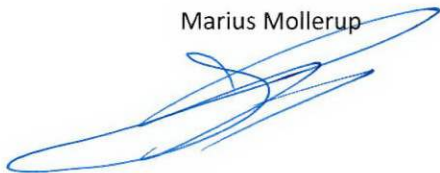
Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 29. marts 2017

**Direktionen**

Marius Mollerup



Helle Mollerup



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Ejendommen Centervej 11, Auning ApS*

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlodning af udbytte

Der er i 2016 udloddet ekstraordinært udbytte i strid med selskabslovens § 183, stk. 3, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Auning, den 29. marts 2017

#### National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendommen Centervej 11, Auning ApS<br>Centervej 11<br>8963 Auning            |
|                      | Telefon: 86 48 47 47  |
|                      | CVR-nr.: 30 71 36 80  |
|                      | Stiftet: 30. juni 2007  |
|                      | Hjemstedskommune: Norddjurs   |
|                      | Regnskabsår: 1. januar til 31. december                                       |
| <b>Direktionen</b>   | Marius Mollerup<br>Helle Mollerup   |
| <b>Revision</b>      | National Revision<br>Registrerede Revisorer a/s<br>Centervej 4<br>8963 Auning |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Kronjylland<br>Vestergade 30<br>8963 Auning                       |
| <b>Advokat</b>       | Advokatfirmaet Dahl<br>Kaj Munks Vej 4<br>7400 Herning                        |

## **Beretning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat udgør DKK 84.002, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 4.092.012, og en egenkapital på DKK 354.296.

### **Den forventede udvikling til regnskabsåret 2017**

Der forventes et forbedret resultat i 2017.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| Note   | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>226.960</b> | <b>206.829</b> |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -5.880         | 5.409          |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>221.080</b> | <b>212.238</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder        | 33.188         | 83.463         |
| Andre finansielle indtægter                                  | 4.340          | 69.946         |
| Andre finansielle omkostninger                               | -153.584       | -95.580        |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>105.024</b> | <b>270.067</b> |
| Skat af årets resultat                                       | 1 -21.022      | -57.214        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>84.002</b>  | <b>212.853</b> |
| Der foreslås fordelt således:                                |                |                |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen         | 109.589        | 0              |
| Overført resultat  | -25.587        | 212.853        |
|  | <b>84.002</b>  | <b>212.853</b> |

## Balance pr. 31. december

| <b>Aktiver</b>                              | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|---|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       | 3.507.606        | 3.507.606        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>3.507.606</b> | <b>3.507.606</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder    | 200.000          | 386.469          |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 0                | 144.600          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <b>200.000</b>   | <b>531.069</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        | <b>3.707.606</b> | <b>4.038.675</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 384.406          | 528.104          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>384.406</b>   | <b>528.104</b>   |
| Likvide beholdninger                        | 0                | 16.787           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    | <b>384.406</b>   | <b>544.891</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              | <b>4.092.012</b> | <b>4.583.566</b> |

## Balance pr. 31. december

### Passiver

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| Note  | DKK              | DKK              |
| Anpartskapital  | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   | 229.296          | 647.157          |
| <b>Egenkapital</b>  | <b>354.296</b>   | <b>772.157</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                              | 353.125          | 364.486          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             | <b>353.125</b>   | <b>364.486</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                            | 2.352.000        | 2.346.120        |
| Gæld til kreditinstitutter                                | 899.964          | 969.433          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>3.251.964</b> | <b>3.315.553</b> |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | 63.920           | 60.571           |
| Kreditinstitutter   | 89               | 0                |
| Anden gæld  | 68.618           | 64.399           |
| Periodeafgrænsningsposter                                 | 0                | 6.400            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>132.627</b>   | <b>131.370</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 | <b>3.384.591</b> | <b>3.446.923</b> |
| <b>Passiver</b>   | <b>4.092.012</b> | <b>4.583.566</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                     | 5                |                  |
| Eventualforpligtelser                                     | 6                |                  |

## Noter til årsrapporten

|  | 2016<br>DKK   | 2015<br>DKK   |
|--|---------------|---------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                |               |               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0             | 0             |
| Regulering af udskudt skat                     | <u>21.022</u> | <u>57.214</u> |
|  | <u>21.022</u> | <u>57.214</u> |

## 2 Egenkapital

|  | Anpartskapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--|----------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital pr. 1. januar              | 125.000        | 647.157              | 772.157        |
| Ekstraordinært udbytte                 | 0              | 109.589              | 109.589        |
| Betalt ekstraordinært udbytte          | 0              | -109.589             | -109.589       |
| Opløsning tidligere års<br>opskrivning | 0              | -142.274             | -142.274       |
| Tilskud                                | 0              | -250.000             | -250.000       |
| Årets resultat                         | <u>0</u>       | <u>-25.587</u>       | <u>-25.587</u> |
| Egenkapital pr. 31. december           | <u>125.000</u> | <u>229.296</u>       | <u>354.296</u> |

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.151.457 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.352.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.507.606.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på DKK 800.000 til sikkerhed for bankgæld stor DKK 963.884.

Selskabets bankforbindelse har endvidere taget transport i huslejeordninger.

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 tilbageførslers 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 regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Regnskabspraksis

### Resultatet af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt kursregulering på værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.