

**Ejd. selskabet Sundbyvej &  
Kirkedalsvej ApS**

**CVR-nr. 30 81 52 70**

**Årsrapport for 2017**  
**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2018

---

T. Rask

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	4
Balance pr. 31. december 2017	5
Noter til årsrapporten	7

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejd. selskabet Sundbyvej & Kirkedalsvej 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ås, den 6. april 2018

### **Direktion**

Jesper Kirk  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejd. selskabet Sundbyvej & Kirkedalsvej ApS  
Åsvej 10  
Ås  
7700 Thisted

Telefon: 30692777

CVR-nr.: 30 81 52 70

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 31. august 2007

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Jesper Kirk, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fastejendom samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 167.391, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 318.266.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Risikoforhold

#### *Driftsmæssige risici*

Selskabet er afhængig af at der er lejere i selskabets ejendomme.

#### *Renterisici*

Selskabet betaler ikke renter, da ejendomme er finansieret ved egenkapital og lån fra hovedaktionær.

Renteniveauet på indlånskonti er så ringe, at det ikke er umagen værd at lave en renteberegning af mellemregningskonti med hovedaktionær.

Af hensyn til generel risikoafdækning på pengeinstitutter (Indskydergaranti 100.000 EURO) har hovedaktionær en interesse i spredning af bankindeståender.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>100.333</b>	<b>58.609</b>	<b>36.246</b>
Administrationsomkostninger		-1	1	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>100.332</b>	<b>58.610</b>	<b>36.246</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>100.332</b>	<b>58.610</b>	<b>36.246</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	200.000	194.440
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>200.332</b>	<b>258.610</b>	<b>230.686</b>
Finansielle indtægter	1	0	587	9.532
Finansielle omkostninger		147	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>200.479</b>	<b>259.197</b>	<b>240.218</b>
Skat af årets resultat		-33.088	-42.404	-53.558
<b>Årets resultat</b>		<b>167.391</b>	<b>216.793</b>	<b>186.660</b>
Foreslået udbytte		168.000	0	0
Overført overskud		-609	216.793	186.660
		<b>167.391</b>	<b>216.793</b>	<b>186.660</b>

**Balance pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>1.050.000</u>	<u>950.000</u>	<u>750.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>1.050.000</u></b>	<b><u>950.000</u></b>	<b><u>750.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.050.000</u></b>	<b><u>950.000</u></b>	<b><u>750.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>34.775</u>	<u>34.775</u>	<u>34.775</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>34.775</u></b>	<b><u>34.775</u></b>	<b><u>34.775</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>204.324</u></b>	<b><u>103.845</u></b>	<b><u>905.667</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>239.099</u></b>	<b><u>138.620</u></b>	<b><u>940.442</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>1.289.099</u></u></b>	<b><u><u>1.088.620</u></u></b>	<b><u><u>1.690.442</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>				
Selskabskapital		150.000	150.000	150.000
Overført resultat		266	618.875	402.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>168.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>318.266</u></b>	<b><u>768.875</u></b>	<b><u>552.082</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>97.800</u>	<u>86.800</u>	<u>42.800</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>97.800</u></b>	<b><u>86.800</u></b>	<b><u>42.800</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		618.000	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		166.250	166.250	166.250
Selskabsskat		67.076	44.988	78.246
Anden gæld		<u>21.707</u>	<u>21.707</u>	<u>851.064</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>873.033</u></b>	<b><u>232.945</u></b>	<b><u>1.095.560</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>873.033</u></b>	<b><u>232.945</u></b>	<b><u>1.095.560</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.289.099</u></b>	<b><u>1.088.620</u></b>	<b><u>1.690.442</u></b>
Eventualposter mv.	3			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4			



**Noter til årsrapporten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>587</u>	<u>9.532</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>587</b></u>	<u><b>9.532</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	150.000	618.875	0	768.875
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-618.000	0	-618.000
Årets resultat	0	167.391	0	167.391
Foreslået udbytte	0	-168.000	168.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>150.000</b>	<b>266</b>	<b>168.000</b>	<b>318.266</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	150.000	402.082	552.082
Årets resultat	0	216.793	216.793
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>150.000</b>	<b>618.875</b>	<b>768.875</b>

Selskabskapitalen består af 150.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Eventualposter mv.

Der påhviler selskabet og investeringsejendomme normale forpligtelser vedr. indgåede lejemål.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller afgivet pant.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejd. selskabet Sundbyvej & Kirkedalsvej ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.