

---

# ***Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS***

Viborgvej 2A, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 31 33 41 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/3 2018

Jørgen Dahl Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 23. marts 2018

## Direktion

Jørgen Dahl Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS

## Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Skive, den 23. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

mne24813

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS Viborgvej 2A 7800 Skive  CVR-nr.: 31 33 41 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
<b>Direktion</b>	Jørgen Dahl Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Reservevej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Adelgade 8 7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.571</b>	<b>2.596</b>
Ejendomsudgifter		-520	-446
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.051</b>	<b>2.150</b>
Administrationsomkostninger		-23	-20
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.028</b>	<b>2.130</b>
Finansielle indtægter	2	78	48
Finansielle omkostninger	3	-1.219	-962
<b>Resultat før skat</b>		<b>887</b>	<b>1.216</b>
Skat af årets resultat	4	-195	-272
<b>Årets resultat</b>		<b>692</b>	<b>944</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		692	944
		<b>692</b>	<b>944</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		30.242	30.637
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>30.242</b>	<b>30.637</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.242</b>	<b>30.637</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.467	1.135
Andre tilgodehavender		222	260
Periodeafgrænsningsposter		896	896
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.585</b>	<b>2.291</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>575</b>	<b>1.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.160</b>	<b>3.349</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.402</b>	<b>33.986</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		200	200
Overført resultat		4.069	3.580
<b>Egenkapital</b>		<b>4.269</b>	<b>3.780</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	1.325	1.184
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.325</b>	<b>1.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.627	20.581
Kreditinstitutter (langfristet)		1.624	2.095
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.394	4.621
<b>Langfristet gæld</b>	7	<b>26.645</b>	<b>27.297</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	497	315
Kreditinstitutter (kortfristet)	7	466	450
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	227	218
Anden gæld	8	973	742
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>2.163</b>	<b>1.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.808</b>	<b>29.022</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.402</b>	<b>33.986</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. januar	200	3.580	3.780
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-261	-261
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	58	58
Årets resultat	0	692	692
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200</b>	<b>4.069</b>	<b>4.269</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	78	46
Andre finansielle indtægter	0	2
	<u>78</u>	<u>48</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	198	207
Andre finansielle omkostninger	1.021	755
	<u>1.219</u>	<u>962</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	-3	64
Årets udskudte skat	140	123
	<u>137</u>	<u>187</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	195	272
Skat af egenkapitalbevægelser	-58	-85
	<u>137</u>	<u>187</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	195	268
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	4
	<u>195</u>	<u>272</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	TDKK
Kostpris 1. januar	32.533
Kostpris 31. december	32.533
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.896
Årets afskrivninger	395
Af- og nedskrivninger 31. december	2.291
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>30.242</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	782

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016
	TDKK	TDKK
Materielle anlægsaktiver	1.289	1.160
Låneomkostninger	36	24
	<b>1.325</b>	<b>1.184</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.448	19.292
Mellem 1 og 5 år	3.179	1.289
Langfristet del	20.627	20.581
Inden for 1 år	497	315
	<b>21.124</b>	<b>20.896</b>
<b>Kreditinstitutter (langfristet)</b>		
Efter 5 år	0	611
Mellem 1 og 5 år	1.624	1.484
Langfristet del	1.624	2.095
Inden for 1 år	466	450
	<b>2.090</b>	<b>2.545</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	3.386	3.654
Mellem 1 og 5 år	1.008	967
Langfristet del	4.394	4.621
Inden for 1 år	227	218
	<b>4.621</b>	<b>4.839</b>

## 8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	637	376
---------------	-----	-----

# Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi på	30.242	30.637
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eget og Dahl Pedersen A/S' (søsterselskab) pengeinstitut:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 6.500 i grund og bygning Lundvej 1, Viborg	30.242	30.637

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dahl Pedersen Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 10 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for

Navn	Hjemsted
Dahl Pedersen Invest A/S, CVR-nr. 10 30 64 42	Skive

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundvej 1 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

### 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 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 eksisterede på balancedagen.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Ejendomsudgifter består primært af indirekte omkostninger, såsom ejendomsskatter, vedligeholdelse og afskrivninger m.v.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, revisionsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under TDKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer, renter mv. samt regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår samt regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.