

## **Ejd. Legindvej 95 ApS**

**CVR-nr. 31 74 59 69**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017  
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juni 2018

---

Ken Gasberg Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejd. Legindvej 95 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 14. juni 2018

### **Direktion**

Ken Gasberg Thomsen  
direktør

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejd. Legindvej 95 ApS  
Åsvej 10  
7700 Thisted

Telefon: 22164319

CVR-nr.: 31 74 59 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 26. august 2008

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Ken Gasberg Thomsen, direktør

### Pengeinstitut

Sparekassen Thy

Dronninglund Sparekasse

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fastejendom, samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med årsregnskabsloven udarbejdes årsrapporten ud fra forudsætninger, der på visse områder medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis samt forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 265.767, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 510.065.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Risikoforhold

#### *Renterisici*

Renteniveauet har været meget lav, og indlånskonti rentebelastes med negativ rente. Af denne årsag renteberegnes der ikke internt i koncernen.

#### *Kreditrisici*

Til imødegåelse af risiko for tab på pengeinstitutter for såvidt angår indestående over 100.000 EURO, forøges overskudslikviditet placeret via tilknyttede virksomheder, der sker ikke intern beregning af renter grundet situationen beskrevet ovenfor.

**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>458.464</b>	<b>57.362</b>	<b>-6.896</b>
Administrationsomkostninger		-100.028	-2.439	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>358.436</b>	<b>54.923</b>	<b>-6.896</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>358.436</b>	<b>54.923</b>	<b>-6.896</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		21.205	28.795	-13.795
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>379.641</b>	<b>83.718</b>	<b>-20.691</b>
Finansielle indtægter		221	166	750
Finansielle omkostninger	1	-38.247	0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>341.615</b>	<b>83.884</b>	<b>-19.941</b>
Skat af årets resultat	2	-75.848	4.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>265.767</u></b>	<b><u>87.884</u></b>	<b><u>-19.941</u></b>
Foreslået udbytte		385.000	0	0
Overført overskud		-119.233	87.884	-19.941
		<b><u>265.767</u></b>	<b><u>87.884</u></b>	<b><u>-19.941</u></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>2.170.000</u>	<u>2.148.795</u>	<u>70.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.170.000</u></b>	<b><u>2.148.795</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.170.000</u></b>	<b><u>2.148.795</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.750	60.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.411	6.411
Andre tilgodehavender		<u>324.424</u>	<u>324.424</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>403.174</u></b>	<b><u>390.835</u></b>	<b><u>6.411</u></b>
Værdipapirer		<u>583</u>	<u>583</u>	<u>583</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>583</u></b>	<b><u>583</u></b>	<b><u>583</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>594.224</u></b>	<b><u>78.509</u></b>	<b><u>83.420</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>997.981</u></b>	<b><u>469.927</u></b>	<b><u>90.414</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.167.981</u></u></b>	<b><u><u>2.618.722</u></u></b>	<b><u><u>160.414</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		125.000	125.000	125.000
Overkurs ved emission		0	25.000	25.000
Overført resultat		65	94.297	6.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>385.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>510.065</u></b>	<b><u>244.297</u></b>	<b><u>156.413</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>16.800</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.996.675	2.158.568	0
Deposita		<u>273.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.270.425</u></b>	<b><u>2.158.568</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		215.856	215.856	0
Selskabsskat		59.048	0	4.000
Anden gæld		<u>95.787</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>370.691</u></b>	<b><u>215.857</u></b>	<b><u>4.001</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.641.116</u></b>	<b><u>2.374.425</u></b>	<b><u>4.001</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.167.981</u></b>	<b><u>2.618.722</u></b>	<b><u>160.414</u></b>
Eventualposter mv.	4			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5			



## Noter til årsrapporten

	2017	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	38.247	0	0
	<b>38.247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	59.048	-4.000	0
Årets udskudte skat	16.800	0	0
	<b>75.848</b>	<b>-4.000</b>	<b>0</b>

## 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	25.000	94.298	0	244.298
Overførsler, reserver	0	0	25.000	0	25.000
Årets resultat	0	-25.000	-119.233	385.000	240.767
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>385.000</b>	<b>510.065</b>

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	125.000	25.000	6.413	156.413
Årets resultat	0	0	87.884	87.884
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>25.000</b>	<b>94.297</b>	<b>244.297</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter til årsrapporten

### **4 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet særlige eventualposter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nano Penge ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.213, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.170. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 0, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejd. Legindvej 95 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.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes reservation til tab på entreprisekontrakter.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### *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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 forsvarlige, 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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.