

Ejd. Gl. Bedstedvej 4 ApS

CVR-nr. 32 15 42 39

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. juni 2018

Heidi Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
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. Gl. Bedstedvej 4 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 11. juni 2018

Direktion

Ken Gasberg Thomsen

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejd. Gl. Bedstedvej 4 ApS
Åsvej 10
7700 Thisted

Telefon: 22164319
Hjemmeside: www.jyskudlejning.dk

CVR-nr.: 32 15 42 39
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemsted: Thisted

Direktion

Ken Gasberg Thomsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med rådgivning, investering, køb og salg samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 264.251, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 414.822.

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 20...

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		95.892	52.546	3.964
Personaleomkostninger		29.155	-50.750	-36.313
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		125.047	1.796	-32.349
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	0	-7.000
Værdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	0	347.277
Resultat før finansielle poster		325.047	1.796	307.928
Finansielle indtægter		82	991	8.905
Finansielle omkostninger		-276	0	0
Resultat før skat		324.853	2.787	316.833
Skat af årets resultat	1	-60.602	0	-70.718
Årets resultat		<u>264.251</u>	<u>2.787</u>	<u>246.115</u>
Foreslået udbytte		264.000	0	0
Overført resultat		251	2.787	246.115
		<u>264.251</u>	<u>2.787</u>	<u>246.115</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	575.000	375.000	375.000
Materielle anlægsaktiver	<u>575.000</u>	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>575.000</u>	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.563	23.563	23.563
Andre tilgodehavender	100.223	123	476.456
Tilgodehavender	<u>123.786</u>	<u>23.686</u>	<u>500.019</u>
Likvide beholdninger	<u>90.324</u>	<u>283.302</u>	<u>374.059</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>214.110</u>	<u>306.988</u>	<u>874.078</u>
Aktiver i alt	<u><u>789.110</u></u>	<u><u>681.988</u></u>	<u><u>1.249.078</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver				
Selskabskapital		150.000	150.000	150.000
Overført resultat		822	332.571	329.784
Foreslået udbytte for regnskabsåret		264.000	0	0
Egenkapital	2	<u>414.822</u>	<u>482.571</u>	<u>479.784</u>
Hensættelse til udskudt skat		113.800	76.500	76.500
Hensatte forpligtelser i alt		<u>113.800</u>	<u>76.500</u>	<u>76.500</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		169.000	20.000	620.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.049	17.049	17.049
Selskabsskat		30.413	0	0
Anden gæld		11.896	53.738	23.615
Deposita		23.130	23.130	23.130
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>260.488</u>	<u>122.917</u>	<u>692.794</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>260.488</u>	<u>122.917</u>	<u>692.794</u>
Passiver i alt		<u><u>789.110</u></u>	<u><u>681.988</u></u>	<u><u>1.249.078</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	27.082	0	-5.782
Årets udskudte skat	<u>33.520</u>	<u>0</u>	<u>76.500</u>
	<u>60.602</u>	<u>0</u>	<u>70.718</u>

Noter til årsrapporten

2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	150.000	332.571	0	482.571
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-332.000	0	-332.000
Årets resultat	0	264.251	0	264.251
Foreslået udbytte	0	-264.000	264.000	0
Egenkapital 31. december 2017	150.000	822	264.000	414.822

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	150.000	329.784	479.784
Årets resultat	0	2.787	2.787
Egenkapital pr. 31. december 2016	150.000	332.571	482.571

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Gl. Bedstedvej 4 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.