

# EJENDOMSSELSKABET ODENSEVEJ 84 ApS

Odensevej 84  
5600 Faaborg  
CVR-nr. 33 06 64 30

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2018

**dirigent**

Jesper Dahlgaard



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EJENDOMSSELSKABET ODENSEVEJ 84 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 21. juni 2018

### **Direktion**

Jesper Dahlgaard

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

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET ODENSEVEJ 84 ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ODENSEVEJ 84 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Roskilde, den 21. juni 2018

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32810

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSSELSKABET ODENSEVEJ 84 ApS  
Odensevej 84  
5600 Faaborg

CVR-nr.: 33 06 64 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

### Direktion

Jesper Dahlgaard

### Revisor

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Algade 50, 2. tv.  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET ODENSEVEJ 84 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>58.852</b>	<b>314.131</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-65.343</u>	<u>-65.343</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.491</b>	<b>248.788</b>
Finansielle indtægter		120.618	109.456
Finansielle omkostninger	3	<u>-222.172</u>	<u>-184.726</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-108.045</b>	<b>173.518</b>
Skat af årets resultat	4	<u>11.650</u>	<u>-51.801</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-96.395</u></b>	<b><u>121.717</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-96.395</u>	<u>121.717</u>
		<b><u>-96.395</u></b>	<b><u>121.717</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.264.896</u>	<u>4.330.239</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.264.896</b></u>	<u><b>4.330.239</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.264.896</b></u>	<u><b>4.330.239</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>11.650</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.650</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.650</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>4.276.546</b></u>	<u><b>4.330.239</b></u>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		834.787	931.182
<b>Egenkapital</b>	5	<b>914.787</b>	<b>1.011.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.860.862	1.955.872
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.860.862</b>	<b>1.955.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	93.000	91.000
Banker	6	350.768	356.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.052	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		955.137	663.833
Selskabsskat		0	51.801
Anden gæld		61.240	181.858
Deposita		11.700	11.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.500.897</b>	<b>1.363.185</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.361.759</b>	<b>3.319.057</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.276.546</b>	<b>4.330.239</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	39.487	0
Andre finansielle omkostninger	<u>182.685</u>	<u>184.726</u>
	<b><u>222.172</u></b>	<b><u>184.726</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-11.650</u>	<u>51.801</u>
	<b><u>-11.650</u></b>	<b><u>51.801</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	931.182	1.011.182
Årets resultat	0	-96.395	-96.395
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>834.787</b>	<b>914.787</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.488.862	1.591.872
Mellem 1 og 5 år	372.000	364.000
Langfristet del	1.860.862	1.955.872
Inden for et år	93.000	91.000
	<b>1.953.862</b>	<b>2.046.872</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dahlgard Kiropraktik Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.954, er der givet pant i ejendommen Odensevej 84, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 4.265.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve i ejendommen på i alt nom. t.kr. 1.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 4.265.