

**Ejendomsselskabet  
Stadion Alle 42-44 ApS**  
Sølystvej 55  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33772203

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2018

**Dirigent**

---

Navn: Vagn Iversen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Stadion Alle 42-44 ApS  
Sølystvej 55  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33772203

Stiftet: 01.01.2011

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Vagn Iversen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Stadion Alle 42-44 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08.03.2018

**Direktion**

Vagn Iversen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stadion Alle 42-44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stadion Alle 42-44 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 08.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende og i tråd med de forventninger, der blev stillet for året.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.032.364</b>	<b>973.524</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(173.883)</u>	<u>(173.883)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>858.481</b>	<b>799.641</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		83.573	222.778
Andre finansielle indtægter		73.014	10.000
Andre finansielle omkostninger		<u>(105.927)</u>	<u>(303.798)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>909.141</b>	<b>728.621</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(200.078)</u>	<u>(162.936)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>709.063</u></b>	<b><u>565.685</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	9.500.000
Overført resultat		<u>(1.290.937)</u>	<u>(8.934.315)</u>
		<b><u>709.063</u></b>	<b><u>565.685</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		19.436.630	19.610.513
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>19.436.630</b>	<b>19.610.513</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.436.630</b>	<b>19.610.513</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.790.800
Andre tilgodehavender		1.002.602	1.000.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.002.602</b>	<b>9.790.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.818.657</b>	<b>835.807</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.821.259</b>	<b>10.626.607</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.257.889</b>	<b>30.237.120</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.106.502	3.397.439
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>9.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.186.502</u></b>	<b><u>12.977.439</u></b>
Udskudt skat		<u>1.906.600</u>	<u>1.930.900</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.906.600</u></b>	<b><u>1.930.900</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.485.577</u>	<u>14.495.257</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>14.485.577</u></b>	<b><u>14.495.257</u></b>
Deposita		626.442	605.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.180	23.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		804.663	0
Skyldig selskabsskat		224.378	179.036
Anden gæld		<u>1.547</u>	<u>26.268</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.679.210</u></b>	<b><u>833.524</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.164.787</u></b>	<b><u>15.328.781</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>22.257.889</u></b>	<b><u>30.237.120</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	3.397.439	9.500.000	12.977.439
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(9.500.000)	(9.500.000)
Årets resultat	0	(1.290.937)	2.000.000	709.063
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.106.502</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.186.502</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>173.883</u>	<u>173.883</u>
	<b><u>173.883</u></b>	<b><u>173.883</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	224.378	179.036
Ændring af udskudt skat	<u>(24.300)</u>	<u>(16.100)</u>
	<b><u>200.078</u></b>	<b><u>162.936</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>20.628.125</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>20.628.125</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(1.017.612)
Årets afskrivninger		<u>(173.883)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(1.191.495)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>19.436.630</u></b>
		<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.485.577</u>
		<b><u>14.485.577</u></b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med VKI Byg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 19.437 t.kr.

Virksomheden har kautioneret for modervirksomhedens mellemværende til Jyske Bank, hvilket er et indestående ved regnskabsafslutningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i forhold til udlejningsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.