

*Spurvevej ApS  
Spurvevej 17  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 33 78 35 23*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Spurvevej ApS Spurvevej 17 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 78 35 23 Stiftet: 30. juni 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Benny Lindemann
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Advokat</b>	Dahl Lundborgvej 18 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Benny Lindemann, Viborgvej 55, 7470 Karup J

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Spurvevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den / 2018

### **Direktion**

Benny Lindemann

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Spurvevej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Spurvevej ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 Deres 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, De 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.

Viborg, den / 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2017 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Spurvevej ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	132.000	132.000
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-43.980	-35.783
Andre eksterne omkostninger .....	-2.385	-2.422
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>85.635</b>	<b>93.795</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-17.128	-19.678
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>68.507</b>	<b>74.117</b>
1 Skat af årets resultat.....	-15.256	-16.694
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>53.251</b>	<b>57.423</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	53.251	57.423
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>53.251</b>	<b>57.423</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
2 Investeringsejendomme .....	1.418.040	1.418.040
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.418.040</b>	<b>1.418.040</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.418.040</b>	<b>1.418.040</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	22.000	22.000
Andre tilgodehavender .....	19.886	19.080
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>41.886</b>	<b>41.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>131.521</b>	<b>112.800</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>173.407</b>	<b>153.880</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.591.447</b>	<b>1.571.920</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	680.961	627.709
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>760.961</b>	<b>707.709</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	223.000	222.700
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>223.000</b>	<b>222.700</b>
Prioritetsgæld.....	516.164	555.957
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>516.164</b>	<b>555.957</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	40.000	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	13.750	13.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	5.000	5.000
Selskabsskat.....	7.000	8.400
Anden gæld.....	25.288	18.120
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	284	284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>91.322</b>	<b>85.554</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>607.486</b>	<b>641.511</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.591.447</b>	<b>1.571.920</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	15.000	16.400
Regulering af udskudt skat .....	300	314
Regulering af tidligere års skat.....	-44	-20
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>15.256</b>	<b>16.694</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investeringseje- ndomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		1.418.040
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....		1.418.040
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.418.040</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Viborg. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	627.710	53.251	680.961
	<u>707.710</u>	<u>53.251</u>	<u>760.961</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	595.957	556.164	40.000	350.000
	<u>595.957</u>	<u>556.164</u>	<u>40.000</u>	<u>350.000</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 556.164 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.418.040.