



Ejd. Ballerumvej 304 ApS

CVR-nr. 35 47 91 04

Årsrapport for 2016
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. juni 2017

T. Rask

Dirigent





Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	4
Balance pr. 31. december 2016	5
Noter til årsrapporten	7





Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejd. Ballerumvej 304 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 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 7. april 2017

Direktion

Jesper Kirk
direktør

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





Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejd. Ballerumvej 304 ApS
Åsvej 10
Ås
7700 Thisted

Telefon: 30692777

CVR-nr.: 35 47 91 04

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 7. september 2013

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

Direktion

Jesper Kirk, direktør





Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fastejendom samt investering og dermed 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 2016 udviser et underskud på kr. 12.932, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 300.924.





Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Bruttotab		-7.137	-5.256	-23.263
Administrationsomkostninger		-6.008	0	-660
Resultat af ordinær primær drift		-13.145	-5.256	-23.923
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-13.145	-5.256	-23.923
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	337.239	0
Resultat før finansielle poster		-13.145	331.983	-23.923
Finansielle indtægter		213	651	5
Resultat før skat		-12.932	332.634	-23.918
Skat af årets resultat		0	-74.193	0
Årets resultat		-12.932	258.441	-23.918
Overført overskud		-12.932	258.441	-23.918
		-12.932	258.441	-23.918





Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		500.000	500.000	162.761
Materielle anlægsaktiver	2	500.000	500.000	162.761
Anlægsaktiver i alt		500.000	500.000	162.761
Andre tilgodehavender		38.177	99.177	0
Tilgodehavender		38.177	99.177	0
Likvide beholdninger		5.940	124.873	247.355
Omsætningsaktiver i alt		44.117	224.050	247.355
Aktiver i alt		544.117	724.050	410.116





Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Passiver				
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		220.924	233.857	-24.584
Egenkapital	3	300.924	313.857	55.416
Hensættelse til udskudt skat		74.193	74.193	0
Hensatte forpligtelser i alt		74.193	74.193	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		81.000	81.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	0	0
Anden gæld		78.000	255.000	354.700
Kortfristede gældsforpligtelser		169.000	336.000	354.700
Gældsforpligtelser i alt		169.000	336.000	354.700
Passiver i alt		544.117	724.050	410.116
Eventualposter mv.	4			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5			





Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Finansielle omkostninger			
2 Aktiver der måles til dagsværdi			
		<u>Investerings- ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2016	162.761		
Valutakursregulering	0		
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0		
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0		
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0		
Kostpris 31. december 2016	<u>162.761</u>		





Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets værdireguleringer	<u>337.239</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>337.239</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>500.000</u></u>





Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	233.856	313.856
Årets resultat	0	-12.932	-12.932
Egenkapital 31. december 2016	80.000	220.924	300.924

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	80.000	-24.584	55.416
Årets resultat	0	258.441	258.441
Egenkapital pr. 31. december 2015	80.000	233.857	313.857

4 Eventualposter mv.

Der påhviler selskabet og investeringsejendomme normale forpligtelser vedr. indgåede lejemål.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nano Penge ApS (Administrationsselskab) 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

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller afgivet pant.





Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Ballerumvej 304 ApS for 2016 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 2016 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, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.





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 velinformede 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 2016 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 diskonteringsats 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 2016 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.

Egenkapital

Udbytte

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





Anvendt regnskabspraksis

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.

