

## **Ejd. Ballerumvej 304 ApS**

**CVR-nr. 35 47 91 04**

### **Årsrapport for 2017**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. maj 2018

---

Heidi Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	4
Balance pr. 31. december 2017	5
Noter til årsrapporten	7

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 10. april 2018

### **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: 22164319

CVR-nr.: 35 47 91 04

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 7. september 2013

Regnskabsår: 4. 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 2017 udviser et overskud på kr. 106.904, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 187.827.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.469</b>	<b>-7.137</b>	<b>-5.256</b>
Administrationsomkostninger		-4.974	-6.008	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>11.495</b>	<b>-13.145</b>	<b>-5.256</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>11.495</b>	<b>-13.145</b>	<b>-5.256</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	0	337.239
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.495</b>	<b>-13.145</b>	<b>331.983</b>
Finansielle indtægter		16	213	651
<b>Resultat før skat</b>		<b>111.511</b>	<b>-12.932</b>	<b>332.634</b>
Skat af årets resultat	2	-4.607	0	-74.193
<b>Årets resultat</b>		<b><u>106.904</u></b>	<b><u>-12.932</u></b>	<b><u>258.441</u></b>
Foreslået udbytte		107.800	0	0
Overført overskud		-896	-12.932	258.441
		<b><u>106.904</u></b>	<b><u>-12.932</u></b>	<b><u>258.441</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme		<u>600.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>600.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>600.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>99.177</u>	<u>99.177</u>	<u>99.177</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>99.177</b></u>	<u><b>99.177</b></u>	<u><b>99.177</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>17.450</b></u>	<u><b>5.940</b></u>	<u><b>124.873</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>116.627</b></u>	<u><b>105.117</b></u>	<u><b>224.050</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>716.627</b></u></u>	<u><u><b>605.117</b></u></u>	<u><u><b>724.050</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>				
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		27	220.924	233.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>107.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>187.827</u></b>	<b><u>300.924</u></b>	<b><u>313.857</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>78.800</u>	<u>74.193</u>	<u>74.193</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>78.800</u></b>	<b><u>74.193</u></b>	<b><u>74.193</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		301.000	81.000	81.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		71.000	71.000	0
Anden gæld		<u>78.000</u>	<u>78.000</u>	<u>255.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>450.000</u></b>	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>336.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>450.000</u></b>	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>336.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>716.627</u></b>	<b><u>605.117</u></b>	<b><u>724.050</u></b>
Eventualposter mv.	5			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6			



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets udskudte skat	4.607	0	74.193
	<u><b>4.607</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>74.193</b></u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	162.761
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>162.761</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>437.239</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>437.239</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>600.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	220.923	0	300.923
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-220.000	0	-220.000
Årets resultat	0	-896	107.800	106.904
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>27</b>	<b>107.800</b>	<b>187.827</b>

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

### 5 Eventualposter mv.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nano Penge ApS (Administrationselskab) 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller afgivet pant.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejd. Ballerumvej 304 ApS for 2017 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 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, 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 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.

## **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 provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.