



## **Ejd. Ballerumvej 304 ApS**

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

**Årsrapport for 2018**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2019

---

Ken Gasberg Thomsen  
Dirigent





## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	4
Balance pr. 31. december 2018	5
Noter til årsrapporten	7





## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 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 22. marts 2019

### Direktion

Ken Gasberg Thomsen  
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: 5. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Ken Gasberg Thomsen, 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 2018 udviser et overskud på kr. 173.228, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 253.255.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.591</b>	<b>16.469</b>	<b>-7.137</b>
Distributionsomkostninger		1.539	0	0
Administrationsomkostninger		0	-4.974	-6.008
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>13.130</b>	<b>11.495</b>	<b>-13.145</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>13.130</b>	<b>11.495</b>	<b>-13.145</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		206.140	100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>219.270</b>	<b>111.495</b>	<b>-13.145</b>
Finansielle indtægter		58	16	213
<b>Resultat før skat</b>		<b>219.328</b>	<b>111.511</b>	<b>-12.932</b>
Skat af årets resultat	2	-46.100	-4.607	0
<b>Årets resultat</b>		<b>173.228</b>	<b>106.904</b>	<b>-12.932</b>
Foreslået udbytte		73.200	107.800	0
Overført overskud		100.028	-896	-12.932
		<b>173.228</b>	<b>106.904</b>	<b>-12.932</b>





## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme		820.000	613.860	500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>820.000</b>	<b>613.860</b>	<b>500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>820.000</b>	<b>613.860</b>	<b>500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.871	19.877	19.877
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.871</b>	<b>19.877</b>	<b>19.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.844</b>	<b>17.450</b>	<b>5.940</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.715</b>	<b>37.327</b>	<b>25.817</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>827.715</b>	<b>651.187</b>	<b>525.817</b>







## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017	2016
		kr.	kr.	kr.
<b>Passiver</b>				
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		100.055	27	220.924
Foreslået udbytte for regnskabsåret		73.200	107.800	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>253.255</b>	<b>187.827</b>	<b>300.924</b>
Hensættelse til udskudt skat		124.900	78.800	74.193
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>124.900</b>	<b>78.800</b>	<b>74.193</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		265.560	235.560	1.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		71.000	71.000	71.000
Anden gæld		113.000	78.000	78.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.560</b>	<b>384.560</b>	<b>150.700</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>449.560</b>	<b>384.560</b>	<b>150.700</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>827.715</b>	<b>651.187</b>	<b>525.817</b>
Eventualposter mv.	4			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5			







## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets udskudte skat	46.100	4.607	0
	<u><b>46.100</b></u>	<u><b>4.607</b></u>	<u><b>0</b></u>





## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	27	107.800	187.827
Betalt ordinært udbytte	0	0	-107.800	-107.800
Årets resultat	0	100.028	73.200	173.228
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>100.055</b>	<b>73.200</b>	<b>253.255</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital pr. 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 pr. 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>27</b>	<b>107.800</b>	<b>187.827</b>

### 4 Eventualposter mv.

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

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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder eller afgivet pant.





## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Ballerumvej 304 ApS for 2018 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 2018 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 2018 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 diskontoreringsats 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 2018 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 nettorealisationseværdi.

