

**Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS**

**Sverigesvej 2, 8450 Hammel**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 35 80 94 57**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017..

---

Peter Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 6. februar 2017

### **Direktion**

Jes Kjær Larsen

### **Bestyrelse**

Peter Nielsen

Majbritt Balzer

Jes Kjær Larsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 6. februar 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS  
Sverigesvej 2  
8450 Hammel

Telefon: 70 20 01 95

CVR-nr.: 35 80 94 57

Stiftet: 21. marts 2014

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Peter Nielsen  
Majbritt Balzer  
Jes Kjær Larsen

### Direktion

Jes Kjær Larsen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Modervirksomhed

Airlaid A/S

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 22. februar 2017 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendommen, beliggende Sverigesvej 2, Hammel til moderselskabet Airlaid A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 622.255 kr. mod 584.284 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 81.852 kr. mod -14.294 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer til indregning og måling m.v.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsudgifter på erhvervsjendom samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter fra udlejning af erhvervsjendom.

Vareforbrug omfatter årets driftsudgifter på erhvervsjendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, garantiprovision og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger samt ombygnings- og forbedringsudgifter.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sverigesvej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>622.255</b>	<b>584.284</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-89.685	-78.671
<b>Driftsresultat</b>	<b>532.570</b>	<b>505.613</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.569	1.991
Andre finansielle indtægter	0	3
1 Øvrige finansielle omkostninger	-407.905	-497.010
<b>Resultat før skat</b>	<b>130.234</b>	<b>10.597</b>
2 Skat af årets resultat	-48.382	-24.891
<b>Årets resultat</b>	<b>81.852</b>	<b>-14.294</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	81.852	0
Disponeret fra overført resultat	0	-14.294
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.852</b>	<b>-14.294</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	9.953.182	8.471.907
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.953.182</u>	<u>8.471.907</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.953.182</u></b>	<b><u>8.471.907</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	95.866	90.297
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	19.305	0
	Periodeafgrænsningsposter	33.521	25.200
	Tilgodehavender i alt	<u>148.692</u>	<u>115.497</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>148.692</u></b>	<b><u>115.497</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.101.874</u></b>	<b><u>8.587.404</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	300.000	300.000
5	Overført resultat	105.286	23.433
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>405.286</b>	<b>323.433</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	194.706	127.019
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>194.706</b>	<b>127.019</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.136.007	5.342.322
	Gæld til pengeinstitutter	339.448	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.475.455	5.342.322
6	Gældsforpligtelser	430.000	204.000
	Erhvervskredit	1.608.000	1.796.039
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.890.315	722.164
	Anden gæld	98.112	72.427
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.026.427	2.794.630
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.501.882</b>	<b>8.136.952</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.101.874</b>	<b>8.587.404</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	80.295	105.529
Andre finansielle omkostninger	<u>327.610</u>	<u>391.481</u>
	<b><u>407.905</u></b>	<b><u>497.010</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-19.305	-55.572
Årets regulering af udskudt skat	<u>67.687</u>	<u>80.463</u>
	<b><u>48.382</u></b>	<b><u>24.891</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	8.577.039	8.537.289
Tilgang i årets løb	<u>1.570.960</u>	<u>39.750</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.147.999</u></b>	<b><u>8.577.039</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-105.132	-26.461
Årets afskrivninger	<u>-89.685</u>	<u>-78.671</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-194.817</u></b>	<b><u>-105.132</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>9.953.182</u></b>	<b><u>8.471.907</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	23.434	37.727
Årets overførte overskud eller underskud	<u>81.852</u>	<u>-14.294</u>
	<b><u>105.286</u></b>	<b><u>23.433</u></b>

**Noter**

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	205.000	4.250.000	5.341.007	5.546.322
Gæld til pengeinstitutter	225.000	0	564.448	0
	<b>430.000</b>	<b>4.250.000</b>	<b>5.905.455</b>	<b>5.546.322</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, Sverigesvej 2 i Hammel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.392 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er stillet ejerpantebreve nom. 6.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.953 t.kr.

Ovennævnte ejerpantebreve er ligeledes stillet til sikkerhed for bankengagementet i Airlaid A/S.

**8. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Airlaid A/S. Bankgælden udgør pr. 31. december 2016 i alt 4.191 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Airlaid Holding A/S, CVR-nr. 32 47 48 96 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 452 t.kr.