

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

### Ejendommen Herningvej ApS

Herningvej 8  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 36392843

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Henrik Piszczek Andersen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 · F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309



LOUREVISION.DK

MEMLEAF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendommen Herningvej ApS for regnskabsåret 2017.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 20. maj 2018.

**Direktion**

Henrik Piszczek Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Ejendommen Herningvej ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Herningvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F., den 20. maj 2018

### **Lou Revision**

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

MNE29482

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendommen Herningvej ApS  
Herningvej 8  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 36392843  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Piszczek Andersen

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er investering, køb og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.



# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering, køb og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes med de beløb som vedrører regnskabsperioden excl. moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indregnes med de beløb som vedrører regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet PA Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (alternativ: "Gæld til modervirksomhed") eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger	50 år	746 TDKK.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.710</b>	<b>148</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		31.075	31
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>126.635</b>	<b>116</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.188	9
Andre finansielle omkostninger		64	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.759</b>	<b>126</b>
Skat af årets resultat	1	29.857	30
<b>Årets resultat</b>		<b>105.902</b>	<b>96</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.216.624	2.121
Årets resultat		105.902	96
<b>Til disposition</b>		<b>2.322.526</b>	<b>2.217</b>
Overført til næste år		2.322.526	2.217
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.322.526</b>	<b>2.217</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.175.701	2.207
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.175.701</b>	<b>2.207</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.175.701</b>	<b>2.207</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		619.153	450
Periodeafgrænsningsposter		9.574	9
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>628.727</b>	<b>459</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.063</b>	<b>14</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>641.790</b>	<b>474</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.817.491</b>	<b>2.680</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		2.322.526	2.217
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>2.372.526</b>	<b>2.267</b>
Hensættelse til udskudt skat		275.575	282
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>275.575</b>	<b>282</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.912	68
Selskabsskat		35.838	34
Anden gæld		24.640	25
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>169.390</b>	<b>132</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>169.390</b>	<b>132</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.817.491</b>	<b>2.680</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Eventualposter m.v.	4		

# Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	35.838	34
	Udskudt skat af årets resultat	-5.981	-4
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>29.857</b>	<b>30</b>

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	2.216.624	2.266.624
	Årets resultat	0	105.902	105.902
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.322.526</b>	<b>2.372.526</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget engagement samt Vognmand Preben Andersen ApS's og Preben Andersen, Sand, Grus & Sten ApS's engagement med pengeinstitut er der afgivet pant i ejendommen med nom. DKK 2.000.000.

Ejendommen er indregnet med DKK 2.175.701.

Vognmand Preben Andersen ApS samt Preben Andersen, Sand, Grus og Sten ApS gæld til pengeinstitut andrager pr. 31.12.2017 DKK 0.

## 4 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Piszczek Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-369547784625

IP: 2.130.181.100

2018-06-07 12:09:13Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2018-06-07 12:16:10Z

NEM ID 

## Henrik Piszczek Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-369547784625

IP: 2.130.181.100

2018-06-07 12:34:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PHCZE-KDUU4-MGZPL-5PCY2-E56C7-ZGLEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>