

## **Elverdals Properties A/S**

Risbyvej 28, Ledøje  
2765 Smørum  
CVR nr. 36 46 30 15

**Ekstern årsrapport for 2017**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2018

dirigent

## Selskabsoplysninger

Telefon: 60 40 70 55  
Hjemmeside: [www.elverdal.dk](http://www.elverdal.dk)  
E-mail: [info@elverdal.dk](mailto:info@elverdal.dk)

Hjemsted: Egedal  
Stiftet: 14. december 2014

### **Direktion**

Jens Bo Thorsager

### **Bestyrelse**

Peter Holm Larsen (formand)

Jens Toke Fonsbøl

Jens Bo Thorsager

### **Revisor**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

Ragnagade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 61 15 20

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Elverdals Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2017.

Smørum, den 1. marts 2018

I direktionen:

Jens Bo Thorsager

Smørum, den 1. marts 2018

I bestyrelsen:

Peter Holm Larsen  
formand

Jens Bo Thorsager

Jens Toke Fonsbøl

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Elverdals Properties A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elverdals Properties A/S for regnskabsåret 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 for 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 af 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 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.

København, den 1. marts 2018  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål og hovedaktivitet er at investere og drive ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 65.150.

Egenkapitalen udgør kr. 1.098.585.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter årets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Elverdals Properties A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er indregnet og periodiseret således, at de dækker hele regnskabsperioden.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger er indregnet og periodiseret således, at de dækker hele regnskabsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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 m.v.

#### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, idet selskabets ejendom fungerer som domicilejendom for søsterselskab.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen 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 forskellig.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger.....	50 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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 nettosalgspris 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		714.969	512.131
Personaleomkostninger .....	1	-143.590	0
Afskrivninger .....		<u>-240.560</u>	<u>-112.560</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		330.818	399.571
Finansielle omkostninger .....		-172.197	-3.708
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		<u>-71.819</u>	<u>-66.603</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		86.803	329.261
Skat af årets resultat .....	2	<u>-21.653</u>	<u>-68.587</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>65.150</u>	<u>260.673</u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>65.150</u>	<u>260.673</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....		<u>65.150</u>	<u>260.673</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>
Grunde og bygninger .....	14.654.899	<u>6.895.460</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>14.654.899</u>	<u>6.895.460</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>14.654.899</u>	<u>6.895.460</u>
Likvide beholdninger .....	<u>0</u>	<u>27.454</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>0</u>	<u>27.454</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>14.654.899</u></u>	<u><u>6.922.914</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note		
<b>PASSIVER</b>			<b>31/12-16</b>
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført overskud .....		598.585	533.436
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL</b> .....	3	1.098.585	1.033.436
Udskudt skat .....		61.598	39.945
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....		61.598	39.945
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		9.503.771	5.641.615
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....		9.503.771	5.641.615
Pengeinstitutter .....		3.827.300	0
Skyldige omkostninger .....		59.859	0
Selskabsskat .....		0	49.548
Anden gæld .....		103.786	158.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		3.990.945	207.918
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		13.494.716	5.849.533
<b>PASSIVER</b> .....		14.654.899	6.922.914
Eventualforpligtelser .....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		

## Noter

<b>1 Personaleomkostninger</b>	<b>2016</b>	
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager .....	135.704	0
Pensioner .....	6.182	0
Andre omkostninger til social sikring .....	1.704	0
	<u>143.590</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger i alt .....	<u>143.590</u>	<u>0</u>
Det gennemsnitlige antal ansatte andrager .....	<u>1</u>	

## 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	49.548
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	21.653	19.039
	<u>21.653</u>	<u>68.587</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>21.653</u>	<u>68.587</u>

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/1-17</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-17</b>
Aktiekapital .....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat .....	533.436	-	65.150	598.585
Henlagt udbytte .....	0	-	0	0
	<u>1.033.436</u>	<u>0</u>	<u>65.150</u>	<u>1.098.585</u>
I alt .....	<u>1.033.436</u>	<u>0</u>	<u>65.150</u>	<u>1.098.585</u>
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Aktier, 1.000 stk. á nominelt kr. 1.000 .....			<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Selskabet har indgået selvskyldnerkaution vedr. de tilknyttede virksomheder Elverdals Properties A/S' og Thorsager Family ApS' engagement med pengeinstitut.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut givet ejerpantebrev på kr. 8.000.000 i selskabets ejendom.



# Penneo

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

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

## Jens Bo Vitus Thorsager

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-535713742201

IP: 37.205.127.10

2018-03-06 11:32:04Z

NEM ID 

## Jens Toke Fonsbøl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-691580134083

IP: 212.27.20.154

2018-03-08 20:51:24Z

NEM ID 

## Peter Holm Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-579092849112

IP: 176.23.195.146

2018-03-12 16:01:16Z

NEM ID 

## Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2018-03-13 02:04:16Z

NEM ID 

## Jens Bo Vitus Thorsager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-535713742201

IP: 90.185.97.115

2018-03-13 04:50:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4JLE-524U8-8P4PI-EAY00-KZFU6-SGMBE

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>. 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>