



# EFTERTANKEN ApS

c/o Gorm Thorsen, Dalsvinget 10C, 3310 Ølsted

CVR-nr. 36 47 67 29

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

Gorm Thorsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for EFTERTANKEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 31. maj 2018

**Direktion**

Gorm Thorsen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til anpartshaverne i EFTERTANKEN ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EFTERTANKEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at tilkendegivelsen om likviditet og løbende driftsindtægter, som står udført omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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.

Roskilde, den 31. maj 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

**Birgit Sode**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28909

**Torben Tranekær Poulsen**  
registreret revisor  
MNE-nr. 1211

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

EFTERTANKEN ApS  
c/o Gorm Thorsen  
Dalsvinget 10C  
3310 Ølsted

CVR-nr.: 36 47 67 29  
Stiftet: 29. december 2014  
Hjemsted: Halsnæs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

**Direktion**

Gorm Thorsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse**

Merkur Andelskasse

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom samt virksomhed, der efter direktionens skøn står i naturlig forbindelse hermed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 418 t.kr. mod 371 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 64 t.kr. mod 62 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at driften i de kommende år vil give positive resultater, som følge af lejeindtægter. Ledelsen forventer, at det nuværende lejeniveau kan opretholdes i form af lejeindtægter fra den nuværende eller kommende lejere, ligesom det forventes, at lejer er i stand til løbende at indbetale husleje til selskabet.

Selskabets ejendom er udlejet på kontrakt, hvor den positive andel af ejendommens driftsresultat ved nuværende renteniveau vil kunne servicere afdragsforpligtelserne på den langfristede gæld til pengeinstitut.

Udover den langfristede gæld til pengeinstitut er selskabet i overvejende grad finansieret af långiver, der har relationer til selskabets ultimative anpartshaverkreds. Det nuværende driftsresultat vil ikke kunne afvikle på gældsforpligtelserne til selskabets ultimative anpartshaverkreds. Det forventes, at denne finansiering vil kunne opretholdes.

På denne baggrund har ledelsen aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>418.147</b>	<b>371</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.078	-74
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>344.069</b>	<b>297</b>
Andre finansielle indtægter	0	13
Øvrige finansielle omkostninger	-244.343	-248
<b>Resultat før skat</b>	<b>99.726</b>	<b>62</b>
3 Skat af årets resultat	-35.445	0
<b>Årets resultat</b>	<b>64.281</b>	<b>62</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	64.281	62
<b>Disponeret i alt</b>	<b>64.281</b>	<b>62</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	4.594.091	4.668
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.594.091</u>	<u>4.668</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	194.021	200
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>194.021</u>	<u>200</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.788.112</u></b>	<b><u>4.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	11
	Andre tilgodehavender	234.202	173
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.438</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>247.640</u>	<u>184</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>247.640</u></b>	<b><u>184</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.035.752</u></b>	<b><u>5.052</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50
6 Overført resultat	239.227	175
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>289.227</b>	<b>225</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	51.831	27
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>51.831</b>	<b>27</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til pengeinstitutter	3.393.676	3.560
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	745.000	745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.138.676	4.305
Kortfristet del af langfristet gæld	162.972	154
Gæld til pengeinstitutter	343.194	297
Anden gæld	49.852	44
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	556.018	495
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.694.694</b>	<b>4.800</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.035.752</b>	<b>5.052</b>

1 Usikkerhed om going concern

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen forventer, at driften i de kommende år vil give positive resultater, som følge af lejeindtægter. Ledelsen forventer, at det nuværende lejeniveau kan opretholdes i form af lejeindtægter fra den nuværende eller kommende lejere, ligesom det forventes, at lejer er i stand til løbende at indbetale husleje til selskabet.

Usikkerheden om fortsat drift, skal ses i sammenhæng med lejers forhold.

Selskabets ejendom er udlejet på kontrakt, hvor den positive andel af ejendommens driftsresultat ved nuværende renteniveau vil kunne servicere afdragsforpligtelserne på den langfristede gæld til pengeinstitut.

Udover den langfristede gæld til pengeinstitut er selskabet i overvejende grad finansieret af långiver, der har relationer til selskabets ultimative anpartshaverkreds. Det nuværende driftsresultat vil ikke kunne afvikle på gældsforpligtelserne til selskabets ultimative anpartshaverkreds. Det forventes, at denne finansiering vil kunne opretholdes.

På denne baggrund har ledelsen aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	74.078	74
	<b>74.078</b>	<b>74</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-11
Årets regulering af udskudt skat	24.049	11
Regulering af tidligere års skat	11.396	0
	<b>35.445</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	4.816.323	4.816
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>4.816.323</b>	<b>4.816</b>
Årets afskrivninger	-222.232	-148
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-222.232</b>	<b>-148</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>4.594.091</b>	<b>4.668</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50
	<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	174.946	113
Årets overførte overskud eller underskud	64.281	62
	<b>239.227</b>	<b>175</b>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.556.648	3.714
Heraf forfalder inden for 1 år	-162.972	-154
	<b>3.393.676</b>	<b>3.560</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.646.766	2.853
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for bankgæld, 3.900 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 6.800 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.594 t.kr.		

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret overfor Den selvejende institution TANKEN for institutionens banklån. Den selvejende institution TANKEN'S bankgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 267 t.kr. Kautionen er maksimeret til i alt 350 t.kr. plus renter mv. i forhold hertil.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EFTERTANKEN 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.

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.

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.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter Merkur Andele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Tilgodehavender

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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