

# Ejendomsselskabet Sandved ApS

Møllevej 32  
4262 Sandved

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/12/2018**

---

**Michael Krogh**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Sandved ApS  
Møllevej 32  
4262 Sandved

CVR-nr: 36533935

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017/18 inkl. ledelsesberetning for Ejendomsselskabet Sandved ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sandved, den 29/11/2018

## Direktion

Michael Krogh  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sandved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sandved ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Dalmose, 29/11/2018

Dennis Malle , mne17412  
Registreret revisor FDR  
DM Revisionsfirma af 1993, registreret revisionsanpartsselskab  
CVR: 39473321

# Ledelsesberetning

## Generelt:

Selskabets formål er at drive handel og investering, herunder investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i regnskabsåret:

Selskabets aktivitet og driftsresultat i det forløbne år betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat udgør kr. 639.383. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.364.451 og en egenkapital på kr. 517.569.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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.

## Resultatopgørelsen:

### Bruttoindkomst:

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

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

### Administrationsomkostninger:

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorhold og administration.

### Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter er fortjeneste på solgte ejendomme.

**Andre driftsomkostninger:**

Andre omkostninger er af og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver samt regnskabsmæssig tab ved afhændelse.

**Finansielle poster:**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, samt tillæg og godtgørelser under a contoskatteordningen.

**Skat:**

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, som forventes pålignet årets skattepligtige resultat.

Udskudt skat beregnes med 22% svarende til den gældende selskabsskat af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og afsættes i regnskabet. Negativ udskudt skat optages under andre tilgodehavender, såfremt skatteaktivet forventes at kunne udnyttes inden for en 3 års periode. Den fulde negative skat noteoplyses.

**Balance:****Anlægsaktiver:**

Investeringsejendomme

Bygninger , andre anlæg og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Afskrivninger er baseret på lineære driftsøkonomiske afskrivninger, beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid og scrapværdi. Der anvendes følgende åremål for afskrivninger:

	År	Scrapværdi
Bygninger	50 år	20%

Der afskrives ikke på grundværdi.

Tab eller gevinst på solgte aktiver medregnes under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter består af kurstab til fremtidig fradrag i takt med afdrag på lånebeløb.

**Likvide beholdninger:**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut og klient konto hos advokat.

**Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lån optagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>879.214</b>	<b>-97.779</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-7.605	82.545
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>871.609</b>	<b>-15.234</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-91.303	-66.313
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>780.306</b>	<b>-81.547</b>
Skat af årets resultat .....	1	-140.923	-8.859
<b>Årets resultat .....</b>		<b>639.383</b>	<b>-90.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		639.383	-90.406
<b>I alt .....</b>		<b>639.383</b>	<b>-90.406</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		1.068.797	1.236.847
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.068.797</b>	<b>1.236.847</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.068.797</b>	<b>1.236.847</b>
Andre tilgodehavender .....		5.163	1
Periodeafgrænsningsposter .....		40.600	40.600
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>45.763</b>	<b>40.601</b>
Likvide beholdninger .....		1.249.891	172.539
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.295.654</b>	<b>213.140</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.364.451</b>	<b>1.449.987</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		467.569	-171.814
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>517.569</b>	<b>-121.814</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		435.906	440.000
Skyldig selskabsskat .....		140.923	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>576.829</b>	<b>440.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.094	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.265.959	1.131.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.270.053</b>	<b>1.131.801</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.846.882</b>	<b>1.571.801</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.364.451</b>	<b>1.449.987</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	140.923	0
Ændring af udskudt skat	0	8.859
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>140.923</b>	<b>8.859</b>

Der er ingen udskudte skatter.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pantebrev	440.000	4.094	435.906	397.059
	<b>440.000</b>	<b>4.094</b>	<b>435.906</b>	<b>397.059</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er udstedt pantebrev kr. 440.000 med pant i matr. nr. 0021i Tornemark By, Fyrendal, Møllevej 32, med en restgæld på kr. 440.000. Ejendommen har en nedskrevet værdi på 981.432.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Det gennemsnitlige antal ansatte i indeværende regnskabsår er 1 og forrige regnskabsår 1.