

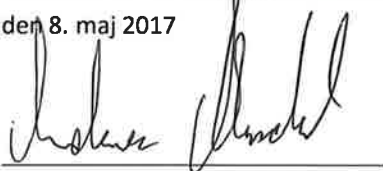
**Sjællandsgade 116 ApS**  
**Hvinningdalvej 56**  
**8600 Silkeborg**

**CVR-nummer 36 90 67 23**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2017



Anders Mosdal

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Sjællandsgade 116 ApS  
Hvinningdalvej 56  
8600 Silkeborg

E-mail:	anders@mosdal.dk
Hjemstedskommune:	Silkeborg
CVR-nummer:	36 90 67 23
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Anders Mosdal

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Åboulevarden 69  
8000 Aarhus C

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Sjællandsgade 116 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

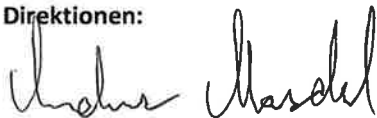
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 6. maj 2017

Direktionen:



Anders Mosdal

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Sjællandsgade 116 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sjællandsgade 116 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers SØ, 6. maj 2017

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

  
Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og udlejning af ejendomme samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

### **Udviklingen 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.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

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

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>109.667</b>	<b>54</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.092	-27
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>136.759</b>	<b>27</b>
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-66.149	-68
	<b>Resultat før skat</b>	<b>70.610</b>	<b>-40</b>
1	Skat af årets resultat	-15.640	2
	<b>Årets resultat</b>	<b>54.970</b>	<b>-38</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	54.970	-38
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>54.970</b>	<b>-38</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Grunde og bygninger	6.605.960	6.606
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.605.960</b>	<b>6.606</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.605.960</b>	<b>6.606</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.879	10
	Udskudte skatteaktiver	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	4.746	5
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.625</b>	<b>21</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>199.095</b>	<b>226</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>209.720</b>	<b>246</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.815.680</b>	<b>6.852</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overkurs ved emission	4.000	4
	Overført resultat	16.782	-38
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>70.782</b>	<b>16</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	9.306	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>9.306</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.805.191	1.912
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.805.191</b>	<b>1.912</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	79.358	77
	Kreditinstitutter	4.800.000	4.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.669	43
6	Selskabsskat	374	4
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.930.401</b>	<b>4.925</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.744.898</b>	<b>6.836</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.815.680</b>	<b>6.852</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	374	4		
Regulering af udskudt skat	15.266	-6		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>15.640</b>	<b>-2</b>		
<b>2 Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar	6.605.960	0		
Tilgang i årets løb	0	6.606		
Kostpris 31. december	6.605.960	6.606		
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>6.605.960</b>	<b>6.606</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>ved emis-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>	<b>sion</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	4	-38	16
Årets resultat	0	0	55	55
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>71</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat		9.306		0
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>		<b>9.306</b>		<b>0</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		1.465.125		1.554

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	4.042	0
Betalt restskat	-4.042	0
Skat af årets resultat	374	4
Skyldig skat indeværende år	<u>374</u>	<u>4</u>
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u><b>374</b></u>	<u><b>4</b></u>

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 6.606.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen/-lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen/-lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger er sammen-draget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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