

Sjællandsgade 116 ApS

Hvinningdalvej 56

8600 Silkeborg

CVR-nummer 36 90 67 23

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2018



Anders Mosdal

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Sjællandsgade 116 ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Sjællandsgade 116 ApS
Hvinningsdalvej 56
8600 Silkeborg

E-mail:	anders@mosdal.dk
Hjemstedskommune:	Silkeborg
CVR-nummer:	36 90 67 23
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 - 31. december 2017 for Sjællandsgade 116 ApS.

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

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.

Silkeborg, 18. april 2018

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 2017 - 31. december 2017 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, 18. april 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530


Jesper Thorup
Registreret revisor
mne680

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.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	146.842	110
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	27
	Resultat før finansielle poster	146.842	137
	Finansielle omkostninger	-65.781	-66
	Resultat før skat	81.061	71
1	Skat af årets resultat	-17.811	-16
	Årets resultat	63.250	55
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	63.250	55
	Resultatdisponering i alt	63.250	55
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	6.605.960	6.606
	Materielle anlægsaktiver	6.605.960	6.606
	Anlægsaktiver i alt	6.605.960	6.606
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	4.833	5
	Tilgodehavender	4.833	11
	Likvide beholdninger	212.113	199
	Omsætningsaktiver i alt	216.946	210
	Aktiver i alt	6.822.906	6.816

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overkurs ved emission	4.000	4
	Overført resultat	80.032	17
3	Egenkapital i alt	134.032	71
	Hensættelser til udskudt skat	13.939	9
	Hensatte forpligtelser	13.939	9
	Gæld til realkreditinstitutter	1.723.632	1.805
4	Langfristede gældsforpligtelser	1.723.632	1.805
	Gæld til realkreditinstitutter	81.560	79
	Kreditinstitutter	4.800.000	4.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.566	51
5	Selskabsskat	11.178	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.951.304	4.930
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.688.874	6.745
	Passiver i alt	6.822.906	6.816
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	13.178	0
Regulering af udskudt skat	4.633	15
Skat af årets resultat i alt	17.811	16

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).

3 Egenkapital	Virksom-	Overkurs	Overført	I alt
	hedskapi-	ved emis-	resultat	
	tal	sion		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	4	17	71
Årets resultat	0	0	63	63
Egenkapital ultimo	50	4	80	134

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.374.132	1.465
--	-----------	-------

5 Selskabsskat

Selskabsskat, primo	374	4
Betalt restskat	-374	-4
Skat af årets resultat	13.178	0
Betalt ordinær acontoskat	-2.000	0
Skyldig skat indeværende år	11.178	0
Selskabsskat i alt	11.178	0

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

7 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 2017 udgør TDKK 6.606.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabets ejendom er en boligudlejningsejendom i Aarhus C. Afkastkravet er fastsat til 3,7%.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.