

## Samsøvej 30 ApS

Bramstrupvej 38

8370 Hadsten

CVR-nr. 36927542

## Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2017

---

Jens Lundgreen  
dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet .....	4
Udtalelse om ledelsesberetningen .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Samsøvej 30 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 29. november 2017

## Direktion

Jens Lundgreen Olesen

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Samsøvej 30 ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Samsøvej 30 ApS for regnskabsåret 2016/17. 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus, den 29. november 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge, istandsætte og eventuel udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Samsøvej 30 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Prioritetsgæld indregnes nu til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Ændringen har ikke haft indvirkning på resultat / balance i regnskabsåret eller på sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>704.439</b>	<b>607.399</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.300.000	1.755.773
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.004.439</b>	<b>2.363.172</b>
Andre finansielle indtægter		2.225	0
Finansielle omkostninger	1	-255.531	-187.679
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.751.133</b>	<b>2.175.493</b>
Skat af årets resultat		-385.250	-482.119
<b>Årets resultat</b>		<b>1.365.883</b>	<b>1.693.374</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		365.883	1.693.374
		<b>1.365.883</b>	<b>1.693.374</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Balance

	Note	30.06.17 kr.	30.06.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	10.000.000	8.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>8.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>8.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.619	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		983.019	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>986.638</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.208.500	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.208.500</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>434.799</b>	<b>523.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.629.937</b>	<b>523.226</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.629.937</b>	<b>9.223.226</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Balance

	Note	30.06.17 kr.	30.06.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	2.059.257	1.693.374
Udbytte for regnskabsåret	5	1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.109.257</b>	<b>1.743.374</b>
Hensættelser til udskudt skat		720.066	420.199
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>720.066</b>	<b>420.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.702.849	3.624.866
Gæld til banker		886.620	1.020.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.589.469</b>	<b>4.645.699</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		509.463	303.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.850	36.858
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.178	1.637.148
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		85.383	61.920
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100.596	37.801
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.145	1.145
Deposita		339.530	335.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.211.145</b>	<b>2.413.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.800.614</b>	<b>7.059.653</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.629.937</b>	<b>9.223.226</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	40.298	76.223
Andre finansielle omkostninger	215.233	111.456
	<b>255.531</b>	<b>187.679</b>
	<b>30.06.17</b>	<b>30.06.16</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.944.227	6.944.227
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.944.227</b>	<b>6.944.227</b>
Opskrivninger primo	1.755.773	0
Årets opskrivninger	1.300.000	1.755.773
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.055.773</b>	<b>1.755.773</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>8.700.000</b>
<p>Investeringsejendommen er beliggende i Hinnerup i nærheden af Skejby sygehus. Ejendommen består af kontor og retaillokaler. Dagsværdien er beregnet på baggrund af gældende lejeniveau pr. 30.06.2017 med tillæg af beregnet leje for 1 tomt lejemål. Værdiansættelsen svarer til et afkast på 7,7%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% point vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. +335 / - 314.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.693.374	0
Årets resultat	365.883	1.693.374
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.059.257</b>	<b>1.693.374</b>
<b>5. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	1.000.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Samsøvej 30 ApS

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	6.702.849	379.558	2.827.000
Gæld til banker	886.620	129.905	335.400
	<b>7.589.469</b>	<b>509.463</b>	<b>3.162.400</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lundgren Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er herudover ingen kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 7.082.407 er der udstedt pantebreve nom i alt kr. 7.520.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 10.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret, ejerpantebrev kr. 5.500.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 10.000.000.