

## **AB Ejendomme, Skjern ApS**

Kongsholmvej 7, Hanning  
6900 Skjern

CVR-nr. 36950714

**Årsrapport for 2016**  
01-01-2016 - 31-12-2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-03-2017

---

Jens Kjærgaard  
Dirigent

M. Erichsens Vej 2

6950 Ringkøbing

Tlf: 96 74 20 22

Fax: 96 74 21 33

Email: [info@noe-kirkegaard.dk](mailto:info@noe-kirkegaard.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for AB Ejendomme, Skjern ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanning, den 16-03-2017

### **Direktion**

Jens Kjærgaard  
Direktør

Mogens Mortensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i AB Ejendomme, Skjern ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ejendomme, Skjern ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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.

#### 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.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Ringkøbing, den 16-03-2017

**Noe & Kirkegaard**

**Registrerede Revisorer A/S**

CVR-nr. 15050586

Niels Kirkegaard

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

**AB Ejendomme, Skjern ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	AB Ejendomme, Skjern ApS Kongsholmvej 7, Hanning 6900 Skjern
Telefon	9736 2098
CVR-nr.	36950714
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Jens Kjærgaard, Direktør Mogens Mortensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Noe & Kirkegaard Registrerede Revisorer A/S M. Erichsens Vej 2C 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 15050586

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendoms samt investering, renovering og udljening af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 217.811, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 4.889.303, og en egenkapital på kr. 976.106.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringer til indregning og måling fremgår af anvendt regnskabspraksis.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for AB Ejendomme, Skjern ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændret regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1
2. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Punkt 1: Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Der er sket en tilpasning af benævnelserne af posterne under forpligtelser.

Punkt 2: Der er sket ændring i anvendt regnskabspraksis, således at der fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringen har ikke medført ændringer i tidligere vurderede restværdier.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

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

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen såfremt udlejning til lejer har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og ejendommens drift mv.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	42%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### 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 samt låneomkostninger.

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### **Varebeholdninger**

Handelsvarer omfatter ejendomsprojekter til videresalg og måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Realkreditlån kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år 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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>515.012</b>	<b>33.180</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-65.126	-9.514
<b>Driftsresultat</b>		<b>449.886</b>	<b>23.666</b>
Finansielle indtægter	1	74	0
Andre finansielle omkostninger	2	-137.967	-19.002
<b>Resultat før skat</b>		<b>311.993</b>	<b>4.664</b>
Skat af årets resultat	3	-94.182	-4.489
<b>Årets resultat</b>		<b>217.811</b>	<b>175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		217.811	175
<b>Resultatdisponering</b>		<b>217.811</b>	<b>175</b>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>4.521.107</u>	<u>3.593.212</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.521.107</b></u>	<u><b>3.593.212</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.521.107</b></u>	<u><b>3.593.212</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.476.500
Andre tilgodehavender		<u>341</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>341</b></u>	<u><b>1.476.500</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>367.855</b></u>	<u><b>60.637</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>368.196</b></u>	<u><b>1.537.137</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>4.889.303</b></u>	<u><b>5.130.349</b></u>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		876.106	658.295
<b>Egenkapital</b>	5	<b>976.106</b>	<b>758.295</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.658.160	1.192.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.658.160</b>	<b>1.192.324</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		145.231	68.037
Gæld til banker		0	760.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	760.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.307	635.178
Gæld til associerede virksomheder		459.031	410.030
Selskabsskat		98.671	4.489
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		130.500	113.453
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		400.297	401.263
Periodeafgrænsningsposter		0	26.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.255.037</b>	<b>3.179.730</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.913.197</b>	<b>4.372.054</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.889.303</b>	<b>5.130.349</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2016	2015		
<b>1. Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	74	0		
	<b>74</b>	<b>0</b>		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	137.967	19.002		
	<b>137.967</b>	<b>19.002</b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Årets beregnede skat	94.182	4.489		
	<b>94.182</b>	<b>4.489</b>		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	3.602.726	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	993.021	3.602.726		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.595.747</b>	<b>3.602.726</b>		
Af- og nedskrivninger primo	-9.514	0		
Årets afskrivninger	-65.126	-9.514		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-74.640</b>	<b>-9.514</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.521.107</b>	<b>3.593.212</b>		
<b>5. Egenkapitalopgørelse</b>				
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	100.000	658.295	0	758.295
Forslag til årets resultatdisponering	0	217.811	0	217.811
	<b>100.000</b>	<b>876.106</b>	<b>0</b>	<b>976.106</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 2 år.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.658.160	145.231	2.063.685
	<b>2.658.160</b>	<b>145.231</b>	<b>2.063.685</b>

**Noter**

**2016**

**2015**

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.803 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.045.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev t.kr. 300 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grund og bygning hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør t.kr. 957.