

**Ejendomsselskabet Sneppen ApS**  
Ølgodvej 146, Bounum, 6870 Ølgod

**CVR-nr. 37 60 79 91**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2018.

---

Andrea Birgitte Christiansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sneppen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 18. maj 2018

### **Direktion**

Andrea Birgitte Christiansen

Glenn Christiansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Sneppen ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sneppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2017 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.

Ølgod, den 18. maj 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33285

Karl Erik Storbjerg  
registreret revisor  
MNE-nr. 1491

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sneppen ApS Ølgodvej 146, Bounum 6870 Ølgod
	CVR-nr.: 37 60 79 91
	Stiftet: 6. april 2016
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Andrea Birgitte Christiansen Glenn Christiansen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Borgergade 38 6700 Esbjerg
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Vogel & Gammelby I/S Vestergade 1 6800 Varde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 752 t.kr. mod 806 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 85 t.kr. mod 252 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i afskrivningsperioden vedrørende ejendomme udlejet til beboelse fra 20 år til 50 år. Ændringen har reduceret årets afskrivninger med 89 tkr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sneppen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i afskrivningsperioden vedrørende ejendomme udlejet til beboelse fra 20 år til 50 år, idet der vurderes at være længere levetid ved denne type udlejning. Ændringen har reduceret årets afskrivninger med 89 tkr. og forbedret årets resultat tilsvarende. Aktiver og egenkapital er forøget med 89 tkr.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2017	6/4 - 31/12 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>752.092</b>	<b>805.589</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-298.533	-299.843
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>453.559</b>	<b>505.746</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-297.477	-182.772
<b>Resultat før skat</b>	<b>156.082</b>	<b>322.974</b>
1 Skat af årets resultat	-70.816	-71.054
<b>Årets resultat</b>	<b>85.266</b>	<b>251.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	85.266	251.920
<b>Disponeret i alt</b>	<b>85.266</b>	<b>251.920</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>8.100.025</u>	<u>8.370.948</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.100.025</u>	<u>8.370.948</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.100.025</u></b>	<b><u>8.370.948</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	8.412	21.412
	Tilgodehavende selskabsskat	67.184	22.534
	Andre tilgodehavender	<u>16.504</u>	<u>59.362</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>92.100</u>	<u>103.308</u>
	Likvide beholdninger	<u>327.244</u>	<u>186.152</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>419.344</u></b>	<b><u>289.460</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.519.369</u></b>	<b><u>8.660.408</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	337.186	251.920
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>387.186</u></b>	<b><u>301.920</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.199.791	5.391.807
6	Langfristet gæld i øvrigt	1.128.536	2.128.536
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.328.327</u>	<u>7.520.343</u>
	Gældsforpligtelser	131.334	65.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.717	34.389
	Anden gæld	1.626.805	738.556
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.803.856</u>	<u>838.145</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.132.183</u></b>	<b><u>8.358.488</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.519.369</u></b>	<b><u>8.660.408</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2017	6/4 - 31/12 2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	57.816	92.466
Årets regulering af udskudt skat	13.000	-21.412
	<b>70.816</b>	<b>71.054</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2017		8.688.084
<b>Kostpris 31. december 2017</b>		<b>8.688.084</b>
Afskrivninger 1. januar 2017		289.526
Årets afskrivninger		298.533
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>		<b>588.059</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>8.100.025</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	251.920	0
Årets overførte overskud eller underskud	85.266	251.920
	<b>337.186</b>	<b>251.920</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.331.125	5.457.007
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.334</u>	<u>-65.200</u>
	<b><u>5.199.791</u></b>	<b><u>5.391.807</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.701.802</u>	<u>4.846.993</u>
<b>6. Langfristet gæld i øvrigt</b>		
<b>Langfristet gæld i øvrigt i alt</b>	<b><u>1.128.536</u></b>	<b><u>2.128.536</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.158 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
Ingen.		