

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Alsvej 5

5500 Middelfart

CVR-nr. 37824135

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2018

Villy Lundsryd Sørensen
Dirigent

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Alsvej 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 29. maj 2018

Direktion

Villy Lundsryd Sørensen
Direktør

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alsvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Bogense, den 29. maj 2018

Kreston JC

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne26733

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Alsvej ApS Alsvej 5 5500 Middelfart
CVR-nr.	37824135
Stiftelsesdato	23. juni 2016
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Villy Lundsryd Sørensen, Direktør
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense CVR-nr.: 27619096

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 96.332, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 2.941.819, og en egenkapital på kr. 1.353.529. Resultatet for perioden er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alsvej ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten 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, 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejer, der er periodiseret, indregnes som omsætning.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, ejendomsforsikring samt øvrige omkostninger for perioden, der kan relateres direkte til ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

Der afskrives ikke på grunde.

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 mv.

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.

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

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.

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos 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.

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		221.685	220.908
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.600	-33.600
Driftsresultat		188.085	187.308
Finansielle omkostninger		-63.642	-60.703
Resultat før skat		124.443	126.605
Skat af årets resultat	1	-28.111	-70.202
Årets resultat		96.332	56.403
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		90.000	50.000
Overført resultat		6.332	6.403
Resultatdisponering		96.332	56.403

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	2.732.800	2.766.400
Materielle anlægsaktiver		<u>2.732.800</u>	<u>2.766.400</u>
Anlægsaktiver		<u>2.732.800</u>	<u>2.766.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.063	0
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		127.775	233.533
Periodeafgrænsningsposter		0	3.301
Tilgodehavender		<u>135.838</u>	<u>236.834</u>
Likvide beholdninger		<u>73.181</u>	<u>10.650</u>
Omsætningsaktiver		<u>209.019</u>	<u>247.484</u>
Aktiver		<u>2.941.819</u>	<u>3.013.884</u>

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overkurs ved emission		1.200.794	1.200.794
Overført resultat		12.735	6.403
Udbytte for regnskabsåret		90.000	50.000
Egenkapital	3	1.353.529	1.307.197
Hensættelser til udskudt skat		256.289	252.947
Hensatte forpligtelser		256.289	252.947
Gæld til realkreditinstitutter		1.059.590	1.150.675
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.059.590	1.150.675
Gæld til realkreditinstitutter		91.085	88.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.131	0
Selskabsskat		50.110	25.341
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.860	77.722
Deposita		114.225	111.225
Kortfristede gældsforpligtelser		272.411	303.065
Gældsforpligtelser		1.332.001	1.453.740
Passiver		2.941.819	3.013.884
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Noter

	2017	2016
1. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	24.769	25.341
Regulering af udskudt skat	3.342	44.861
	<u>28.111</u>	<u>70.202</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.800.000	2.800.000
Kostpris ultimo	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-33.600	0
Årets afskrivninger	-33.600	-33.600
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-67.200</u>	<u>-33.600</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.732.800</u>	<u>2.766.400</u>

3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkursfond	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.000	1.200.794	6.403	50.000	1.307.197
Udbetalt udbytte fra sidste år				-50.000	-50.000
Forslag til årets resultatdisponering			6.332	90.000	96.332
	<u>50.000</u>	<u>1.200.794</u>	<u>12.735</u>	<u>90.000</u>	<u>1.353.529</u>

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.059.590	91.085	707.053
	<u>1.059.590</u>	<u>91.085</u>	<u>707.053</u>

Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lundsryd Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 1.151, er der tinglyst pantebreve, nominelt TDKK 1.864, med pant i ejendomme indregnet i årsregnskabet med en værdi på TDKK. 2.733.