



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A, Box 170  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ARGUS APS**  
**SØNDERSTRAND 8, 9300 SÆBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2018

---

Benny D. Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9           |
| Noter.....                                      | 10-11       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 12-13       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Argus ApS<br>Sønderstrand 8<br>9300 Sæby   |
|                      | CVR-nr.: 13 07 27 79<br>Stiftet: 1. marts 1989<br>Hjemsted: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Benny D. Pedersen<br>Anna-Grete Pedersen   |
| <b>Direktion</b>     | Ole Bent Møller  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Spliidsvej 25 A, Box 170<br>9990 Skagen                              |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank A/S<br>Sct. Laurentii Vej 39<br>9990 Skagen   |
| <b>Advokat</b>       | Brandt-Madsen Advokatfirma<br>Frederikshavnsvej 56<br>9990 Skagen  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Argus 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 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 23. maj 2018

Direktion:

---

Ole Bent Møller

Bestyrelse:

---

Benny D. Pedersen

---

Anna-Grete Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Argus ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Argus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2017 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 (IESBA's Etiske regler) 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 regnskabsbrugerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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 ledelsen 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.

Skagen, den 23. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31387

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive handel med udlejning og administration af fast ejendom, drive investerings- og finansieringsvirksomhed samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat på 210 tkr. som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør 330 tkr.

Selskabets anpartshavere har ydet selskabet lån i årets løb til sikring af selskabets finansiering. Anpartshaverne har overfor selskabet afgivet en støtteerklæring til sikring af kommende års aktiviteter i selskabet.

Selskabets ledelse vurderer, at ejendomsbeholdningen har en væsentlig højere markedsværdi set i forhold til værdien i regnskabet pr. 31. december 2017.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>405.934</b> | <b>414.193</b> |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -51.650        | -49.200        |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -175.709       | -177.063       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>178.575</b> | <b>187.930</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 148.706        | 0              |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -58.918        | -181.283       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>268.363</b> | <b>6.647</b>   |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -58.587        | -1.462         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>209.776</b> | <b>5.185</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 209.776        | 5.185          |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>209.776</b> | <b>5.185</b>   |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER   | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                          |          | 6.522.483        | 6.698.192        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>              | <b>3</b> | <b>6.522.483</b> | <b>6.698.192</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                         |          | <b>6.522.483</b> | <b>6.698.192</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                       |          | 731.173          | 789.760          |
| Andre tilgodehavender.....                        |          | 9.755            | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    |          | 233.518          | 236.568          |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                       |          | <b>974.446</b>   | <b>1.026.328</b> |
| <b>Likvider.....</b>                              |          | <b>105.559</b>   | <b>53.796</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>1.080.005</b> | <b>1.080.124</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                               |          | <b>7.602.488</b> | <b>7.778.316</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                   |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                               |          | 200.000          | 200.000          |
| Overført overskud.....                            |          | 130.275          | -79.501          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                           | <b>4</b> | <b>330.275</b>   | <b>120.499</b>   |
| Banklån.....                                      |          | 5.116.118        | 5.275.810        |
| Ansvarlig lånekapital.....                        |          | 1.599.147        | 1.745.794        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>       | <b>5</b> | <b>6.715.265</b> | <b>7.021.604</b> |
| Anden gæld.....                                   |          | 294.702          | 382.872          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    |          | 262.246          | 253.341          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>       |          | <b>556.948</b>   | <b>636.213</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                     |          | <b>7.272.213</b> | <b>7.657.817</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                              |          | <b>7.602.488</b> | <b>7.778.316</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b> | <b>6</b> |                  |                  |

## NOTER

|   | 2017<br>kr.            | 2016<br>kr.              | Note               |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                        |                          | <b>1</b>           |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2016: 1) |                        |                          |                    |
| Løn og gager.....                                       | 51.650                 | 49.200                   |                    |
|   | <b>51.650</b>          | <b>49.200</b>            |                    |
| <b>Skat af årets resultat</b>                           |                        |                          | <b>2</b>           |
| Regulering af udskudt skat.....                         | 58.587                 | 1.462                    |                    |
|   | <b>58.587</b>          | <b>1.462</b>             |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                         |                        |                          | <b>3</b>           |
|   |                        | Grunde og<br>bygninger   |                    |
| Kostpris 1. januar 2017.....                            |                        | 9.749.997                |                    |
| Kostpris 31. december 2017.....                         |                        | <b>9.749.997</b>         |                    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....               |                        | 3.051.805                |                    |
| Årets afskrivninger .....                               |                        | 175.709                  |                    |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....            |                        | <b>3.227.514</b>         |                    |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....            |                        | <b>6.522.483</b>         |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                      |                        |                          | <b>4</b>           |
|   | Anpartskapital         | Overført<br>overskud     | I alt              |
| Egenkapital 1. januar 2017.....                         | 200.000                | -79.501                  | 120.499            |
| Forslag til årets resultatdisponering.....              |                        | 209.776                  | 209.776            |
| Egenkapital 31. december 2017.....                      | <b>200.000</b>         | <b>130.275</b>           | <b>330.275</b>     |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  |                        |                          | <b>5</b>           |
|   | 1/1 2017<br>gæld i alt | 31/12 2017<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år |
| Banklån.....  | 5.275.810              | 5.116.118                | 0                  |
| Ansvarlig lånekapital.....                              | 1.745.794              | 1.599.147                | 0                  |
|   | <b>7.021.604</b>       | <b>6.715.265</b>         | <b>0</b>           |
|   |                        |                          | <b>3.925.810</b>   |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank S. A. Luxembourg, er deponeret:  
9.500.000 kr. ejerpantebreve i følgende ejendomme:

Østerled 3, Skagen

Oddevej 6, Skagen

Hans Baghs Vej 34, Skagen

Hans Baghs Vej 47, Skagen

Ryttervej 7, Skagen

Kappelborgvej 35D, Skagen

Sct. Clemens Vej 34, Skagen

Hans Baghs Vej 20, Skagen

Trindelvej 15, Skagen

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Argus ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således, at beløbet udelukkende vedrører regnskabsåret 2017.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger er periodiseret og udgiftsført således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

|                                 | Brugstid | Restværdi |
|---------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger.....                  | 50 år    | 0 %       |
| Driftsmateriel og inventar..... | 5 år     | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg 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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.