

**Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup**

**Vestre Allé 9  
8860 Ulstrup**

**CVR-nummer: 20217634**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>14</sup>\_\_\_/\_\_\_/2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 10. november 2017

Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup

Direktion



Niels A.G. Pedersen

## Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 perioden 1. juli 2016 - 30. juni 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 revisionshandlingerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

Hammel, den 10. november 2017

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439



Jørgen Tind  
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup Vestre Allé 9 8860 Ulstrup
	CVR-nr.: 20 21 76 34
	Stiftet: 1. august 1997
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Niels A.G. Pedersen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C
<b>Revisor</b>	Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Norgesvej 2 8450 Hammel

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Anpartsselskabet af 01.08.97 Ulstrup for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi metode og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i associeret og de tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-20.879</b>	<b>-5.626</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	255.389	373.960
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	28.108	42.381
2 Andre finansielle indtægter.....	414.835	277.432
Andre finansielle omkostninger.....	-25.091	-127.994
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>652.362</b>	<b>560.153</b>
Skat af årets resultat.....	-81.160	-30.251
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>571.202</b>	<b>529.902</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	50.600
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-58.753	321.341
Overført resultat.....	578.255	157.961
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>571.202</b>	<b>529.902</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger .....	1.000.000	1.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1.650.358	1.694.969
4 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	78.343	92.485
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.728.701</b>	<b>1.787.454</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.728.701</b>	<b>2.787.454</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.911.029	2.747.684
Selskabsskat .....	0	46.289
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.911.029</b>	<b>2.793.973</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	8.314.364	5.107.263
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>8.314.364</b>	<b>5.107.263</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>5.979.396</b>	<b>7.598.224</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>16.204.789</b>	<b>15.499.460</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>18.933.490</b>	<b>18.286.914</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	646.201	704.954
Overført resultat.....	17.595.242	17.016.987
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	50.600
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>18.793.143</b>	<b>18.272.541</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.551	0
Selskabsskat.....	125.681	0
Anden gæld.....	13.115	14.373
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>140.347</b>	<b>14.373</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>140.347</b>	<b>14.373</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>18.933.490</b>	<b>18.286.914</b>

## NOTER

	2016/17	2015/16
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter ejendomsudlejning, besiddelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, samt formueadministration.		
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt pengeinstitutter .....	7.546	20
Renteindtægt Topper Handelsselskab.....	47.340	59.024
Udbytte Jyske Bank depot .....	73.730	96.045
Udbytte Nordea depot.....	155.343	122.306
Kursgevinst, omsætningsaktiver.....	130.876	37
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>414.835</b>	<b>277.432</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	2017	2016
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	1.030.000	1.030.000
Kostpris 30. juni 2017	<u>1.030.000</u>	<u>1.030.000</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	664.969	351.009
Årets resultatandele Topper.....	260.887	391.558
Årets resultatandele NG Enterprise .....	-5.498	-17.598
Udloddet udbytte Topper.....	-300.000	-60.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>620.358</u>	<u>664.969</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>	<b><u>1.650.358</u></b>	<b><u>1.694.969</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Topper Handelsselskab ApS, Favrskov, CVR-nr 10167906	60%	2.638.837	434.807
ng enterprise ApS, Favrskov, CVR-nr 30280601	100%	67.056	-5.499

## NOTER

	2017	2016
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	52.500	52.500
Kostpris 30. juni 2017	<u>52.500</u>	<u>52.500</u>
Op- og nedskrivninger primo.....	39.985	32.604
Årets resultatandele .....	28.108	42.381
Udloddet udbytte .....	-42.250	-35.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>25.843</u>	<u>39.985</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....</b>	<b><u>78.343</u></b>	<b><u>92.485</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Lecom ApS, Favrskov, CVR-nr 25179935	25%	313.372	112.430

  

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	704.954	0	-58.753	646.201
Overført resultat .....	17.016.987	0	578.255	17.595.242
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	50.600	-50.600	51.700	51.700
	<u>18.272.541</u>	<u>-50.600</u>	<u>571.202</u>	<u>18.793.143</u>