

# **EJENDOMMEN BARFREDSVEJ 1, FREDERIKSHAVN ApS**

Barfredsvej 1  
9900 Frederikshavn

Årsrapport  
1. marts 2016 - 28. februar 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/07/2017**

---

**Willy Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMMEN BARFREDSVEJ 1, FREDERIKSHAVN ApS  
Barfredsvej 1  
9900 Frederikshavn

CVR-nr: 26664985  
Regnskabsår: 01/03/2016 - 28/02/2017

**Bankforbindelse** Sparekassen Vendsyssel  
9900 Frederikshavn

**Revisor** ReviØst  
Tordenskjoldsgade 7, 1 th  
9900 Frederikshavn  
DK Danmark  
CVR-nr: 21164577  
P-enhed: 1015968423

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 2017 for Ejendommen Barfredsvej 1, Frederikshavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Frederikshavn, den 09/05/2017

## Direktion

Willy Mølgaard Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN BARFREDSVEJ 1, FREDERIKSHAVN ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN BARFREDSVEJ 1, FREDERIKSHAVN ApS for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 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 28. februar 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2016 - 28. februar 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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.

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.

## **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.

Frederikshavn, 09/05/2017

Jess Hæstrup  
Registreret Revisor  
ReviØst  
CVR: 21164577

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedformål er at erhverve og udleje af lokaler i forretnings- og beboelsesejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet, der omfatter huslejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger ved ejendommen, er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. I den officielle årsrapport fremkommer posten bruttofortjeneste, hvori også andre eksterne omkostninger er fratrukket.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordninge.



## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grundene. 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 over 25-40 år baseret på en vurdering af bygningernes forventede brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

Alle væsentlige indtægts- og udgiftsposter er periodiseret pr. balancedagen. Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig 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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld iøvrigt er målt til den nominelle værdi pr. balancedagen uden hensyntagen til eventuel kursregulering.

# Resultatopgørelse 1. mar 2016 - 28. feb 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>632.925</b>	<b>631.552</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-116.866	-85.266
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>516.059</b>	<b>546.286</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-229.158	0
Andre finansielle omkostninger .....		-176.665	-174.478
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>110.236</b>	<b>371.808</b>
Skat af årets resultat .....	1	-37.565	-56.202
<b>Årets resultat</b> .....		<b>72.671</b>	<b>315.606</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		72.671	315.606
<b>I alt</b> .....		<b>72.671</b>	<b>315.606</b>

# Balance 28. februar 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		14.602.755	12.487.871
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.602.755</b>	<b>12.487.871</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.602.755</b>	<b>12.487.871</b>
Andre tilgodehavender .....		3.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....		47.925	45.235
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>50.925</b>	<b>45.235</b>
Likvide beholdninger .....		1.930.360	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.981.285</b>	<b>45.235</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.584.040</b>	<b>12.533.106</b>

# Balance 28. februar 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	229.000	229.000
Overført resultat .....		1.804.234	1.731.563
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.033.234</b>	<b>1.960.563</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		279.000	292.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>279.000</b>	<b>292.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.962.877	5.368.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.962.877</b>	<b>5.368.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		306.061	301.571
Gæld til banker .....		0	39.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		72.941	84.145
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.633.250	4.252.340
Skyldig selskabsskat .....		50.565	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		13.862	18.789
Periodeafgrænsningsposter .....		20.700	19.000
Deposita .....		211.550	196.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.308.929</b>	<b>4.911.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.271.806</b>	<b>10.280.543</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.584.040</b>	<b>12.533.106</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. mar 2016 - 28. feb 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	229.000	1.731.563	0	1.960.563
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		72.671	0	72.671
Egenkapital, ultimo .....	229.000	1.804.234	0	2.033.234

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	50.565	76.202
Ændring af udskudt skat	-13.000	-20.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>37.565</u>	<u>56.202</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 229 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.268.938	306.061	7.268.937	5.707.792
	<u>7.268.938</u>	<u>306.061</u>	<u>7.268.937</u>	<u>5.707.792</u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.

Selskabet har ingen leasing-, kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i ejendom Barfredsvej 1, Råholtvej 2-4 til realkreditinstitut kr. 1.853.901, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr. 3.410.843. Selskabet har med respekt af foranstående lån udstedt ejerpantebrev på kr. 1.400.000, der giver pant i ovenstående grund og bygning. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld i ejendom Råholtvej 8A til realkreditinstitut kr. 592.578, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.051.500.

Til sikkerhed for gæld i areal Langerak 75 har selskabet udstedt ejerpantebrev på kr. 500.000, der giver pant i grund, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør kr.1.264.350. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld i ejerlejlighed nr. 7 i ejendom Søndergade 54B til realkreditinstitut kr. 0, er der givet pant i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 546.185. Selskabet har med respekt af foranstående lån udstedt ejerpantebrev på kr. 15.000 til Ejerlejlighedsforeningen.

Til sikkerhed for gæld i ejendom Finnsvej 41 til realkreditinstitut kr. 695.401, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssig værdi udgør kr. 1.079.325.

Til sikkerhed for gæld i ejendom Barfredsvej 38 til realkreditinstitut kr. 2.227.057, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssig værdi udgør kr. 3.559.857.

Til sikkerhed for gæld i ejendom Fanøvej 21 til realkreditinstitut kr. 950.000, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssig værdi udgør kr. 1.856.501.

Til sikkerhed for gæld i ejendom Peter Møllersgade 25 til realkreditinstitut kr. 950.000, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssig værdi udgør kr. 1.347.939.