

**Super 1 Godthåb ApS**  
c/o Poul Kristian Nielsen, Mjels Brovej 75, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 27 91 69 88

**Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2017.

---

Poul Kristian Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Super 1 Godthåb ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 15. december 2016

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Super 1 Godthåb ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Super 1 Godthåb ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 15. december 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aen  
statsautoriseret revisor

Flemming M. Nielsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Super 1 Godthåb ApS  
c/o Poul Kristian Nielsen  
Mjels Brovej 75  
9230 Svenstrup

CVR-nr.: 27 91 69 88

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Revisor**

Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet hovedaktivitet består i af udlejning af erhvervsejendomme, samt bortforpagtning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 264 t.kr. mod 315 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 247 t.kr. mod 190 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Super 1 Godthåb ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme"..

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>263.788</b>	<b>315.356</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	84.926	-13.981
<b>Driftsresultat</b>	<b>348.714</b>	<b>301.375</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-50.766	-54.319
<b>Resultat før skat</b>	<b>297.948</b>	<b>247.056</b>
Skat af årets resultat	-51.060	-56.592
<b>Årets resultat</b>	<b>246.888</b>	<b>190.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	246.888	190.464
<b>Disponeret i alt</b>	<b>246.888</b>	<b>190.464</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>4.825.116</u>	<u>4.671.116</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.825.116</u>	<u>4.671.116</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.825.116</u></b>	<b><u>4.671.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>11.029</u>	<u>2.694</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.029</u>	<u>2.694</u>
Likvide beholdninger	<u>7.686</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>18.715</u></b>	<b><u>2.694</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.843.831</u></b>	<b><u>4.673.810</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	2.284.748	2.037.860
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.409.748</b>	<b>2.162.860</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	192.375	172.291
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>192.375</b>	<b>172.291</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.394.437	1.602.711
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.394.437	1.602.711
Kortfristet del af langfristet gæld	121.142	120.190
Gæld til pengeinstitutter	0	1.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.800	6.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	615.570	491.570
Selskabsskat	19.976	49.669
Anden gæld	83.783	66.637
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	847.271	735.948
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.241.708</b>	<b>2.338.659</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.843.831</b>	<b>4.673.810</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2015/16	2014/15		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre renteomkostninger	50.766	54.319		
	<b>50.766</b>	<b>54.319</b>		
<b>2. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. oktober 2015	4.668.349	4.407.689		
Tilgang i årets løb	154.000	260.660		
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>4.822.349</b>	<b>4.668.349</b>		
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	2.767	2.767		
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b>2.767</b>	<b>2.767</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>4.825.116</b>	<b>4.671.116</b>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2015	2.037.860	1.847.396		
Årets overførte overskud eller underskud	246.888	190.464		
	<b>2.284.748</b>	<b>2.037.860</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	121.142	905.378	1.394.437	1.602.711
	<b>121.142</b>	<b>905.378</b>	<b>1.394.437</b>	<b>1.602.711</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret:

Kr. 400.000:

Ejerpantebrev med pant i matr. nr. 1x, Lyngbjerggaard, Ø. Hornum

Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i ovenstående investeringsejendomme.