

***Skippergården ApS  
c/o Anders Nordtorp Henriksen  
Lidsøvej 14  
4970 Rødby***

***CVR-nr. 31938899***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2017 til 31. december 2017***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7/5 2018

---

Anders Nordtorp Henriksen  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Skippergården ApS c/o Anders Nordtorp Henriksen Lidsøvej 14 4970 Rødby
	E-mail: lidsoe@mail.dk
	CVR-nr.: 31 93 88 99
	Stiftet: 13. januar 2009
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Kundenr.: 924
<b>Direktion</b>	Anders Nordtorp Henriksen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
<b>Ejerforhold</b>	Anders Nordtorp Henriksen
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Skippergården ApS , c/o Anders Nordtorp Henriksen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødby, den 10/3 2018

### **Direktion**

Anders Nordtorp Henriksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Skippergården ApS , c/o Anders Nordtorp Henriksen**

Vi har opstillet årsregnskabet for Skippergården ApS , c/o Anders Nordtorp Henriksen for perioden 1. januar - 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 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.

Maribo, den 30/4 2018

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor  
mne2445

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Skippergården ApS , c/o Anders Nordtorp Henriksen for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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**

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdien oplyses i noten og beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme medtages til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.613.390
Tekniske anlæg og maskiner	5 - 10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>312.003</b>	<b>1.179</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-126.003	-126
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>186.000</b>	<b>1.053</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	8
Andre finansielle omkostninger .....	-103.112	-175
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>82.888</b>	<b>886</b>
Skat af årets resultat .....	-17.141	-153
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>65.747</b>	<b>733</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	65.747	733
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>65.747</b>	<b>733</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
1 Grunde og bygninger.....	6.582.489	6.656
1 Ombygning.....	2.129.184	2.177
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	141.933	146
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>8.853.606</b>	<b>8.979</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.853.606</b>	<b>8.979</b>
Forudbetaling for varer.....	0	2
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Andre tilgodehavender .....	6.338	6
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>6.338</b>	<b>6</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>6.338</b>	<b>8</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>8.859.944</b>	<b>8.987</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for opskrivninger .....	2.250.000	2.250
Overført resultat .....	1.291.188	1.225
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.666.188</b>	<b>3.600</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	988.820	972
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>988.820</b>	<b>972</b>
Prioritetsgæld .....	1.433.294	1.696
Anden gæld .....	1.171.369	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	751.312	1.450
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.355.975</b>	<b>3.146</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	267.500	263
Kreditinstitutter .....	246.250	825
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.500	11
Selskabsskat .....	38.324	38
Anden gæld .....	286.387	132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>848.961</b>	<b>1.269</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.204.936</b>	<b>4.415</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.859.944</b>	<b>8.987</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Ombygning	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo.....	4.241.100	2.407.274	260.970
Kostpris 31. december 2017	4.241.100	2.407.274	260.970
Opskrivninger, primo .....	3.000.000	0	0
Opskrivninger 31. december 2017	3.000.000	0	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-585.432	-229.945	-114.358
Årets af-/nedskrivninger.....	-73.179	-48.145	-4.679
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-658.611	-278.090	-119.037
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>6.582.489</b>	<b>2.129.184</b>	<b>141.933</b>

Selskabets ejendomme er pr. 1/10-2017 offentligt vurderet til 5.350.000.

Selskabets ejendommers dagsværdi pr. 31/12-2017 er beregnet til 2.458.750 kr. ud fra en forrentning på 10%.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivninger .....	2.250.000	0	2.250.000
Overført resultat .....	1.225.441	65.747	1.291.188
	<b>3.600.441</b>	<b>65.747</b>	<b>3.666.188</b>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.959.311	1.700.794	267.500	315.150
Anden gæld .....	0	1.171.369	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.450.000	751.312	0	0
	<u>3.409.311</u>	<u>3.623.475</u>	<u>267.500</u>	<u>315.150</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

På ejendommen er der tinglyst kreditforeningspantebrev på Euro 456.200 som sikkerhed for prioritetsgækd, derudover er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.000.000, som er lagt til sikkerhed for mellemværende med bank.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Nordtorp Henriksen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-934505822943  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 14:37:57  
Underskrevet med NemID

## Anders Nordtorp Henriksen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-934505822943  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 14:37:57  
Underskrevet med NemID

## Jan Ole Buch

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-538715153690  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2018 kl.: 07:15:34  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a0aac7d4SHp10281089

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).