

# Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS

Bispevænget 4, 9800 Hjørring

CVR-nr. 34 69 53 93

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

---

**Helle Borris Stagsted**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 11. januar 2017

### **Direktion**

Allan Chor  
Tandlæge

Helle Borris Stagsted  
Tandlæge

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer's 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.

Aarhus, den 11. januar 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS Bispevænget 4 9800 Hjørring
	Telefon: 98 92 85 00
	CVR-nr.: 34 69 53 93
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Allan Chor, Søndervang 19, 9800 Hjørring, Tandlæge Helle Borris Stagsted, Søndervang 25, 9800 Hjørring, Tandlæge
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank, Østergade 8, 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 170.546 kr. mod 128.981 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 65.301 kr. mod 27.982 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bispevænget 4 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.

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 huslejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og forsikringer samt skatter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>170.546</b>	<b>128.981</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.126	-31.126
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>139.420</b>	<b>97.855</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-55.634	-58.222
<b>Resultat før skat</b>	<b>83.786</b>	<b>39.633</b>
Skat af årets resultat	-18.485	-11.651
<b>Årets resultat</b>	<b>65.301</b>	<b>27.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	65.301	27.982
<b>Disponeret i alt</b>	<b>65.301</b>	<b>27.982</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>1.772.062</u>	<u>1.803.188</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.772.062</u>	<u>1.803.188</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.772.062</u></b>	<b><u>1.803.188</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	24.878	20.813
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.360</u>	<u>6.276</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.238</u>	<u>27.089</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.595</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>37.833</u></b>	<b><u>27.089</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.809.895</u></b>	<b><u>1.830.277</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	<u>123.568</u>	<u>58.267</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>203.568</u></b>	<b><u>138.267</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.357.856</u>	<u>1.437.709</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.357.856</u>	<u>1.437.709</u>
5	Gældsforpligtelser	79.853	78.807
	Gæld til pengeinstitutter	0	39.939
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.000	13.988
	Selskabsskat	16.550	7.818
	Anden gæld	<u>134.068</u>	<u>113.749</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>248.471</u>	<u>254.301</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.606.327</u></b>	<b><u>1.692.010</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.809.895</u></b>	<b><u>1.830.277</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.319	4.312
Andre finansielle omkostninger	<u>51.315</u>	<u>53.910</u>
	<b><u>55.634</u></b>	<b><u>58.222</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>1.896.566</u>	<u>1.896.566</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>1.896.566</u></b>	<b><u>1.896.566</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-93.378	-62.252
Årets af-/nedskrivninger	<u>-31.126</u>	<u>-31.126</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-124.504</u></b>	<b><u>-93.378</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>1.772.062</u></b>	<b><u>1.803.188</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	58.267	30.285
Årets overførte overskud eller underskud	<u>65.301</u>	<u>27.982</u>
	<b><u>123.568</u></b>	<b><u>58.267</u></b>

## 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>79.853</u>	<u>1.027.048</u>	<u>1.437.709</u>	<u>1.516.515</u>
	<b><u>79.853</u></b>	<b><u>1.027.048</u></b>	<b><u>1.437.709</u></b>	<b><u>1.516.515</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.438 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.772 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der eksisterer ingen eventualforpligtelser på statustidspunktet.