

Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS

Bispevænget 4, 9800 Hjørring

CVR-nr. 34 69 53 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2018.

Helle Borris Stagsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 24. januar 2018

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 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.

Aarhus, den 24. januar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31509

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS Bispevænget 4 9800 Hjørring |
| | Telefon: 98 92 85 00 |
| | CVR-nr.: 34 69 53 93 |
| | Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017 4. regnskabsår |
| Direktion | Allan Chor, Søndervang 19, 9800 Hjørring, Tandlæge Helle Borris Stagsted, Søndervang 25, 9800 Hjørring, Tandlæge |
| Revisor | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelse | 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 184.223 kr. mod 170.546 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 74.505 kr. mod 65.301 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 184.223 | 170.546 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -35.484 | -31.126 |
| Resultat før finansielle poster | 148.739 | 139.420 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -53.073 | -55.634 |
| Resultat før skat | 95.666 | 83.786 |
| Skat af årets resultat | -21.161 | -18.485 |
| Årets resultat | 74.505 | 65.301 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 74.505 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 65.301 |
| Disponeret i alt | 74.505 | 65.301 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 1.736.578 | 1.772.062 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1.736.578 | 1.772.062 |
| Anlægsaktiver i alt | 1.736.578 | 1.772.062 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 29.897 | 24.878 |
| Periodeafgrænsningsposter | 6.474 | 6.360 |
| Tilgodehavender i alt | 36.371 | 31.238 |
| Likvide beholdninger | 47.978 | 6.595 |
| Omsætningsaktiver i alt | 84.349 | 37.833 |
| Aktiver i alt | 1.820.927 | 1.809.895 |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| 4 | Overført resultat | 123.568 | 123.568 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 74.505 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>278.073</u> | <u>203.568</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.276.782</u> | <u>1.357.856</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.276.782</u> | <u>1.357.856</u> |
| 5 | Gældsforpligtelser | 81.074 | 79.853 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 18.000 | 18.000 |
| | Selskabsskat | 23.180 | 16.550 |
| | Anden gæld | <u>143.818</u> | <u>134.068</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>266.072</u> | <u>248.471</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>1.542.854</u> | <u>1.606.327</u> |
| | Passiver i alt | <u>1.820.927</u> | <u>1.809.895</u> |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 53.073 | 55.634 |
| | <u>53.073</u> | <u>55.634</u> |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 1.896.566 | 1.896.566 |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>1.896.566</u> | <u>1.896.566</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | -124.504 | -93.378 |
| Årets af-/nedskrivninger | -35.484 | -31.126 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | <u>-159.988</u> | <u>-124.504</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>1.736.578</u> | <u>1.772.062</u> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 | 1.200.000 | 1.200.000 |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 80.000 | 80.000 |
| | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | 123.568 | 58.267 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>65.301</u> |
| | <u>123.568</u> | <u>123.568</u> |

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2017</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2016</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>81.074</u> | <u>941.664</u> | <u>1.357.856</u> | <u>1.437.709</u> |
| | <u>81.074</u> | <u>941.664</u> | <u>1.357.856</u> | <u>1.437.709</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.358 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.741 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.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der eksisterer ingen eventualforpligtelser på statutidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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