

Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS

Bispevænget 4, 9800 Hjørring

CVR-nr. 34 69 53 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 13. marts 2019

Direktion

Mads Steensbak Kortegaard
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 2018 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 13. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor
mne31509

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS Bispevænget 4 9800 Hjørring
	Telefon: 98 92 85 00
	CVR-nr.: 34 69 53 93
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Mads Steensbak Kortegaard, Tandlæge Helle Borris Stagsted, Tandlæge
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Spar Nord Bank, Østergade 8, 9800 Hjørring
Modervirksomhed	Tandlæge Mads Kortegaard ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 185.188 kr. mod 184.223 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 83.760 kr. mod 74.505 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	185.188	184.223
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.484	-35.484
Resultat før finansielle poster	149.704	148.739
1 Øvrige finansielle omkostninger	-42.070	-53.073
Resultat før skat	107.634	95.666
Skat af årets resultat	-23.874	-21.161
Årets resultat	83.760	74.505
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	74.505
Overføres til overført resultat	83.760	0
Disponeret i alt	83.760	74.505

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>1.701.094</u>	<u>1.736.578</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.701.094</u>	<u>1.736.578</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.701.094</u>	<u>1.736.578</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	34.909	29.897
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.458</u>	<u>6.474</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.367</u>	<u>36.371</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>47.978</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.367</u>	<u>84.349</u>
	Aktiver i alt	<u>1.742.461</u>	<u>1.820.927</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	207.328	123.568
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	74.505
	Egenkapital i alt	<u>287.328</u>	<u>278.073</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.190.026</u>	<u>1.276.782</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.190.026</u>	<u>1.276.782</u>
6	Gældsforpligtelser	82.179	81.074
	Gæld til pengeinstitutter	1.386	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18.000
	Selskabsskat	13.112	23.180
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.774	0
	Anden gæld	<u>160.656</u>	<u>143.818</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>265.107</u>	<u>266.072</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.455.133</u>	<u>1.542.854</u>
	Passiver i alt	<u>1.742.461</u>	<u>1.820.927</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	42.070	53.073
	<u>42.070</u>	<u>53.073</u>
 2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	1.896.566	1.896.566
Kostpris 31. december 2018	<u>1.896.566</u>	<u>1.896.566</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-159.988	-124.504
Årets af-/nedskrivninger	-35.484	-35.484
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-195.472</u>	<u>-159.988</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.701.094</u>	<u>1.736.578</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	1.200.000	1.200.000
 3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	123.568	123.568		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>83.760</u>	<u>0</u>		
	<u>207.328</u>	<u>123.568</u>		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2018	74.505	0		
Udloddet udbytte	-74.505	0		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>74.505</u>		
	<u>0</u>	<u>74.505</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>82.179</u>	<u>855.038</u>	<u>1.272.205</u>	<u>1.357.856</u>
	<u>82.179</u>	<u>855.038</u>	<u>1.272.205</u>	<u>1.357.856</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.272 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.701 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				
8. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Der eksisterer ingen eventualforpligtelser på statutidspunktet.				

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tandlæge Mads Kortegaard ApS, CVR-nr. 39271966 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 skatteilgodehavender 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. Skatteilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.