

# Ejendomsselskabet Bispevænget 4 ApS

Bispevænget 4, 9800 Hjørring

CVR-nr. 34 69 53 93

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2016.

---

**Helle Stagsted**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 28. januar 2016

### 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 2015 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 Etiske 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 28. januar 2016

### **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 2015 - 31. december 2015 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Allan Chor, Svanelundsvej 12, 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

## 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 forsikring samt skatter.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

## 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

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 eller andre driftsomkostninger.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger på bankkonti på balancedagen.

#### **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>128.981</b>	<b>128.135</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.126	-31.126
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>97.855</b>	<b>97.009</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-58.222	-52.316
<b>Resultat før skat</b>	<b>39.633</b>	<b>44.693</b>
Skat af årets resultat	-11.651	-11.381
<b>Årets resultat</b>	<b>27.982</b>	<b>33.312</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	27.982	33.312
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.982</b>	<b>33.312</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.803.188</u>	<u>1.834.314</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.803.188</u>	<u>1.834.314</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.803.188</u></b>	<b><u>1.834.314</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	20.813	18.646
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.276</u>	<u>5.372</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.089</u>	<u>24.018</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.835</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.089</u></b>	<b><u>42.853</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.830.277</u></b>	<b><u>1.877.167</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	<u>58.267</u>	<u>30.285</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>138.267</u></b>	<b><u>110.285</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.437.709</u>	<u>1.516.515</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.437.709</u>	<u>1.516.515</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	78.807	77.775
	Gæld til pengeinstitutter	39.939	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.988	13.988
	Selskabsskat	7.818	36.917
	Anden gæld	<u>113.749</u>	<u>121.687</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>254.301</u>	<u>250.367</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.692.010</u></b>	<b><u>1.766.882</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.830.277</u></b>	<b><u>1.877.167</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.312	0
Andre finansielle omkostninger	<u>53.910</u>	<u>52.316</u>
	<b><u>58.222</u></b>	<b><u>52.316</u></b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>1.896.566</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>1.896.566</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	62.252
Årets afskrivninger	<u>31.126</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>93.378</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>1.803.188</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>1.200.000</u>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	30.285	-3.027
Årets overførte overskud eller underskud	<u>27.982</u>	<u>33.312</u>
	<b><u>58.267</u></b>	<b><u>30.285</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>78.807</u>	<u>1.111.363</u>	<u>1.516.515</u>	<u>1.594.290</u>
	<b><u>78.807</u></b>	<b><u>1.111.363</u></b>	<b><u>1.516.515</u></b>	<b><u>1.594.290</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.516 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.803 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 samt materielle anlægsaktiver.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der eksisterer ingen eventualforpligtelser på statutidspunktet.

## 9. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Tandlægeselskabet Allan Chor ApS, Bispevænget 4, 9800 Hjørring

Tandlæge Helle Borris Stagsted, Bispevænget 4, 9800 Hjørring