



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk  
CVR nr. 29 69 56 36  
*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS  
Nr. Hostrupvej 27  
6230 Rødekro  
CVR nr. 36 06 07 51

Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016  
(2. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 3 / 3 2017

Jan Bertelsen

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS, Røde kro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af  
selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet  
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Hostrup, den 8. februar 2017

### Direktionen



Jan Bertelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nr. Hostrupvej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

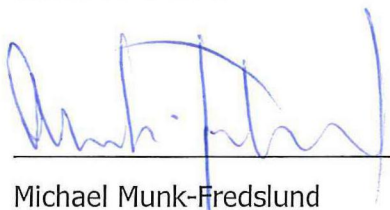
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 8. februar 2017

### Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

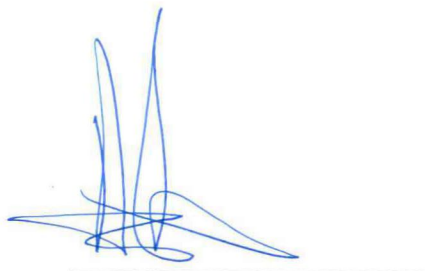
CVR nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

HD - Cand. Merc. Aud.



Annette Kjærgaard-Jensen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje fast ejendom.

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

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud efter skat på kr. 61.201.  
mod et overskud sidste år på kr. 46.188.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning og indregnes løbende i resultatopgørelsen. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

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 godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med Cemi Finans ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	40%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	422.713	491.511
1. Personaleomkostninger	-100.000	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-82.506</u>	<u>-92.543</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	240.207	398.968
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-161.736</u>	<u>-337.937</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	78.471	61.031
Skat af årets resultat	<u>-17.270</u>	<u>-14.843</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>61.201</u></u>	<u><u>46.188</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>61.201</u>	<u>46.188</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>61.201</u></u>	<u><u>46.188</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>3.506.862</u>	<u>99,3</u>	<u>3.589.368</u>	<u>97,4</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.506.862</u>	<u>99,3</u>	<u>3.589.368</u>	<u>97,4</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>3.506.862</u></u>	<u><u>99,3</u></u>	<u><u>3.589.368</u></u>	<u><u>97,4</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>				
Andre tilgodehavender	0	0,0	40.522	1,1
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.581</u>	<u>0,7</u>	<u>22.162</u>	<u>0,6</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>23.581</u>	<u>0,7</u>	<u>62.684</u>	<u>1,7</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.120</u>	<u>0,0</u>	<u>34.916</u>	<u>0,9</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>24.701</u></u>	<u><u>0,7</u></u>	<u><u>97.600</u></u>	<u><u>2,6</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.531.563</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>3.686.968</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>PASSIVER</b>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	50.000	1,4	50.000	1,4
Overført resultat	<u>107.389</u>	<u>3,0</u>	<u>46.188</u>	<u>1,3</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>157.389</u></u>	<u><u>4,5</u></u>	<u><u>96.188</u></u>	<u><u>2,6</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Hensættelser til udskudt skat	<u>25.916</u>	<u>0,7</u>	<u>11.858</u>	<u>0,3</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
3. Gæld til realkreditinstitutter	2.012.200	57,0	1.930.047	52,3
3. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>210.247</u>	<u>6,0</u>	<u>523.134</u>	<u>14,2</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.222.447</u>	<u>62,9</u>	<u>2.453.181</u>	<u>66,5</u>
3. Kortfristet del af langfristet gæld	377.353	10,7	446.819	12,1
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0,0	105.466	2,9
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	747.560	21,2	571.603	15,4
Periodeafgrænsningsposter	<u>898</u>	<u>0,0</u>	<u>1.853</u>	<u>0,1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.125.811</u>	<u>31,9</u>	<u>1.125.741</u>	<u>30,5</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>3.348.258</u></u>	<u><u>94,8</u></u>	<u><u>3.578.922</u></u>	<u><u>97,1</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>3.531.563</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>3.686.968</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

### **Note 1. Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

Personaleomkostninger kan specificeres således:

Løn og gager	0	0
Pensioner	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>100.000</u>	<u>0</u>

### **Note 2. Øvrige finansielle omkostninger**

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.221	7.759
Renteomkostninger i øvrigt	<u>149.515</u>	<u>330.178</u>
	<u>161.736</u>	<u>337.937</u>

### **Note 3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.089.266	2.101.953	89.753	1.655.610
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>810.734</u>	<u>497.847</u>	<u>287.600</u>	<u>0</u>
	<u>2.900.000</u>	<u>2.599.800</u>	<u>377.353</u>	<u>1.655.610</u>



**Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser

Ingen

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Nr. Hostrupvej 27, matr. nr. Nr. Hostrup, Egvad 180, er tinglyst følgende hæftelser:

Nykredit	0	2.109.000
Nykredit	0	1.163.000
Nykredit	2.169.000	0
Ejerpantebrev til Sydbank A/S	1.000.000	1.000.000
Skadesløsbrev til Sydbank A/S	1.800.000	1.800.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>3.506.862</u>	<u>3.589.368</u>
---	------------------	------------------