



**Revisionscentret Ribe**  
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50  
6760 Ribe  
**T** 7542 0955  
**F** 7542 3737  
**E** info@reviribe.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

*FSR - danske revisorer*

Ejendomsselskabet Gravsgade 1 A ApS  
v/Steen de Place Hansen  
Gravsgade 6  
6760 Ribe

CVR nr. 36 48 56 55  
-----

Årsrapport for 2017

Godkendt på generalforsamlingen den 19/3 2018

Som dirigent:

  
-----  
Steen de Place Hansen

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2017 .....	9
Balance pr. 31. december 2017 .....	10 - 11
Noter.....	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gravsgade 1 A ApS v/Steen de Place Hansen Gravsgade 6 6760 Ribe
	CVR-nr.: 36 48 56 55 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Aktivitet</b>	Udlejning af ejendommen Gravsgade 1 A, Ribe
<b>Direktion</b>	Direktør Steen de Place Hansen
<b>Kreditinstitut</b>	Andelskassen Ribe J. Lauritzens Plads 2 6760 Ribe

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Gravsgade 1 A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 8. marts 2018

Direktion:

  
Steen de Place Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Gravsgade 1 A ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Gravsgade 1 A ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 8. marts 2018

Revisionscentret Ribe  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 18 93 63 05

  
Poul Hansen  
registreret revisor  
mne607

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter vedr. udlejning og administrative omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Ingen personaleomkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30 år	1.300.000

Mindre anlægsaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret i.h.t. skattelovgivningens regler.

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 -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat og udskudt skat

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 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 skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		<u>39.575</u>	<u>48.801</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		39.575	48.801
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-6.826</u>	<u>-6.826</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		32.749	41.975
Andre finansielle omkostninger		<u>-31.901</u>	<u>-31.504</u>
RESULTAT FØR SKAT		848	10.471
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>848</u></u>	<u><u>10.471</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>848</u>	<u>10.471</u>
Disponeret i alt		<u><u>848</u></u>	<u><u>10.471</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>1.485.521</u>	<u>1.492.347</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.485.521</u>	<u>1.492.347</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u><u>1.485.521</u></u>	<u><u>1.492.347</u></u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>434</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>434</u>
Likvide beholdninger		<u>25.817</u>	<u>17.709</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u><u>25.817</u></u>	<u><u>18.143</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.511.338</u></u>	<u><u>1.510.490</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		350.000	350.000
Overført resultat		<u>-4.262</u>	<u>-5.110</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>345.738</u></u>	<u><u>344.890</u></u>
 <u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.059.000</u>	<u>1.059.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLITELSE	1	<u><u>1.059.000</u></u>	<u><u>1.059.000</u></u>
Anden gæld		106.600	106.600
Skyldig selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>106.600</u></u>	<u><u>106.600</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>1.165.600</u></u>	<u><u>1.165.600</u></u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>1.511.338</u></u>	 <u><u>1.510.490</u></u>
 Eventualforpligtelser	 2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
1. <u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Prioritetsgæld forfalder efter 5 år	<u>1.059.000</u>	<u>1.059.000</u>
2. <u>EVENTUALFORPLIGTELSER</u>		
Der er ingen.		
3. <u>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</u>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.059.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 1.485.521		