

Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS
Rosensgade 14
8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 53 61 52

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28/3 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. marts 2017

Direktion:



Michael Kristensen



Niels Harald Østergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 vedrørende 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. marts 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Kai Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS
Rosensgade 14
8000 Aarhus C

CVR nr.: 36 53 61 52

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion: -

Michael Kristensen
Niels Harald Østergaard

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Bygninger	30-100 år

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		323.425	189.305
Afskrivninger		89.916	72.937
Resultat af primær drift		233.509	116.368
Finansielle omkostninger	2	243.602	197.749
Resultat før skat		-10.093	-81.381
Skat af årets resultat	3	1.839	-17.904
Årets resultat		-11.932	-63.477
Resultatdisponering			
Årets resultat		-11.932	-63.477
Overført fra tidligere år		1.886.523	1.950.000
Til disposition		1.874.590	1.886.523
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.874.590	1.886.523
I alt		1.874.590	1.886.523

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>9.243.272</u>	<u>9.202.688</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.243.272</u>	<u>9.202.688</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.593.272</u>	<u>10.552.688</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>200</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>200</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>200</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>10.593.472</u>	<u>10.552.688</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	4	780.000	780.000
Overført overskud	4	1.874.590	1.886.523
Egenkapital i alt		<u>2.704.590</u>	<u>2.716.523</u>
Hensættelse til udskudt skat		169.813	202.096
Hensatte forpligtelser i alt		<u>169.813</u>	<u>202.096</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	7.093.244	6.393.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.093.244</u>	<u>6.393.939</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		138.040	52.188
Gæld til pengeinstitutter		21.325	11.492
Selskabsskat		34.122	0
Anden gæld		432.337	1.176.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>625.825</u>	<u>1.240.130</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.719.069</u>	<u>7.634.069</u>
Passiver i alt		<u>10.593.472</u>	<u>10.552.688</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

2	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Øvrige finansielle omkostninger	243.602	197.749
	Finansielle omkostninger i alt	243.602	197.749

3	Skat af årets resultat	2016	2015
	Årets aktuelle skat	34.122	0
	Årets udskudte skat	-32.283	-17.904
	Skat af årets resultat i alt	1.839	-17.904

4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	780.000	1.886.523	2.716.523
	Årets resultat	0	0	-11.932	-11.932
	Egenkapital ultimo	50.000	780.000	1.874.590	2.704.590

5	Gæld til realkreditinstitutter	2016	2015
	Nykredit H. 5.008.000	5.008.000	5.008.000
	Kurstab Obl. lån	-160.572	-157.898
	Nykredit H. 1.640.000	1.543.525	1.596.026
	Nykredit H. 897.000	840.332	0
	Overført til kortfristet gæld	-138.040	-52.188
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.093.244	6.393.939

Af den langfristede gæld forfalder DKK 6.685.018 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev samt realkreditpantebrev til en samlet værdi af DKK 8.657.000 med pant i ejendommen.