

**Lodsgade 10 ApS**  
Hjørringvej 174 B  
9400 Nørresundby  
CVR-nr. 36937173

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Porsmose August Hansson

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Lodsgade 10 ApS  
Hjørringvej 174 B  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 36937173  
Stiftet: 25.06.2015  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Morten Porsmose August Hansson

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Lodsgade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.06.2018

### Direktion

Morten Porsmose August  
Hansson

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Lodsgade 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lodsgade 10 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 19.06.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Olesen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34492

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 133 t.kr. mod et overskud på 192 t.kr. i 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>268.469</b>	<b>348.149</b>
Af- og nedskrivninger		(62.019)	(62.019)
<b>Driftsresultat</b>		<b>206.450</b>	<b>286.130</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.404	26.618
Andre finansielle omkostninger		(66.777)	(69.922)
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.077</b>	<b>242.826</b>
Skat af årets resultat	1	(37.637)	(51.214)
<b>Årets resultat</b>		<b>133.440</b>	<b>191.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	520.000
Overført resultat		133.440	(328.388)
		<b>133.440</b>	<b>191.612</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Grunde og bygninger		1.674.509	1.736.528
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.674.509</b>	<b>1.736.528</b>
Deposita		9.000	9.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.683.509</b>	<b>1.745.528</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.270.059	894.444
Udskudt skat		7.209	9.885
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.277.268</b>	<b>904.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>137.228</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.277.268</b>	<b>1.041.557</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.960.777</b>	<b>2.787.085</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		744.833	4.590
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>520.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>794.833</u></b>	<b><u>574.590</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.753.754</u>	<u>1.847.108</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.753.754</u></b>	<b><u>1.847.108</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	93.400	93.197
Bankgæld		38.070	0
Deposita		152.000	152.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Skyldig selskabsskat		34.961	89.584
Anden gæld		<u>83.759</u>	<u>20.606</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>412.190</u></b>	<b><u>365.387</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.165.944</u></b>	<b><u>2.212.495</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.960.777</u></b>	<b><u>2.787.085</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	4.590	520.000	574.590
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	606.803	0	606.803
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(520.000)	(520.000)
Årets resultat	0	133.440	0	133.440
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>744.833</b>	<b>0</b>	<b>794.833</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	34.961	89.584
Ændring af udskudt skat	2.676	(38.370)
	<b>37.637</b>	<b>51.214</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.860.566
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.860.566</b>
Af- og nedskrivninger primo	(124.038)
Årets nedskrivninger	(62.019)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(186.057)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.674.509</b>

	<b>Deposita</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	9.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	93.400	93.197	1.753.754	1.380.154
	<b>93.400</b>	<b>93.197</b>	<b>1.753.754</b>	<b>1.380.154</b>

## Noter

### 5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med en samlet lejeforpligtelse på 9 t.kr. svarende til en 3 måneders opsigelsesperiode.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Black Mountain – food & beverage deposit ApS som administrationselskab samt de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for gæld til realkreditinstitutter der pr. 31.12.2017 udgør 1.847 t.kr. udstedt realkreditpantebrev på nom. 2.100 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 31.12.2017 1.675 t.kr.

Selskabet har over for koncernforbundne selskabers gæld til pengeinstitutter udstedt pantebreve på nom. 2.750 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 31.12.2017 1.675 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder låneomkostninger mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Der er ikke anvendt restværdier for indeværende år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.