

*Mellemgade 17 IVS  
Buen 17  
6780 Skærbæk*

*CVR-nr: 36 95 36 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29 /4 2020

---

Jimmi Nielsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Mellemgade 17 IVS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 29 /4 2020

### **Direktion**

Annemette Truelsen

Jimmi Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Mellemgade 17 IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Mellemgade 17 IVS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Løgumkloster, den 29 / 4 2020

**DSH-Revision ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen

Registreret Revisor, mne3835

*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Mellemgade 17 IVS Buen 17 6780 Skærbæk
	Telefon: 30 50 61 22 E-mail: jni@sologstrand.dk
	CVR-nr.: 36 95 36 24 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 7689
<b>Direktion</b>	Annemette Truelsen Jimmi Nielsen
<b>Revisor</b>	DSH-Revision ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Annemette Truelsen Jimmi Nielsen
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Udlejning af ejendom
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2020 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Mellemgade 17 IVS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### **Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2019 til 31. december 2019

	2019	2018
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	187.600	189.550
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	87.063-	79.784-
Andre eksterne omkostninger.....	15.824-	17.128-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>84.713</b>	<b>92.638</b>
Andre finansielle indtægter .....	15	0
Andre finansielle omkostninger .....	21.543-	35.448-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>63.185</b>	<b>57.190</b>
Skat af årets resultat .....	14.094-	12.929-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>49.091</b>	<b>44.261</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber.....	9.704	35.296
Overført resultat .....	39.387	8.965
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>49.091</b>	<b>44.261</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger.....	1.756.035	1.756.035
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.756.035</b>	<b>1.756.035</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.756.035</b>	<b>1.756.035</b>
Andre tilgodehavender .....	28.261	30.616
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>28.261</b>	<b>30.616</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>28.261</b>	<b>30.616</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.784.296</b>	<b>1.786.651</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	5.000	5.000
Reserve for iværksætterselskab .....	45.000	35.296
Overført resultat .....	149.423	110.035
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>199.423</b>	<b>150.331</b>
Prioritetsgæld .....	1.111.785	1.158.294
Deposita.....	55.100	55.100
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.166.885</b>	<b>1.213.394</b>
Kreditinstitutter .....	2.526	11.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	4.600	0
Selskabsskat .....	8.336	4.999
Anden gæld .....	3.061	4.038
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	399.465	402.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>417.988</b>	<b>422.926</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.584.873</b>	<b>1.636.320</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.784.296</b>	<b>1.786.651</b>
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.158.294	1.111.785	0
Deposita.....	55.100	55.100	0
	<u>1.213.394</u>	<u>1.166.885</u>	<u>0</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har et ejerpantebrev i ejendommen Mellemgade 17A til sikkerhed for prioritetsgæld, som på balancedagen udgør kr. 1.111.785. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør kr. 1.756.035.