

*Mellemgade 17 ApS  
Buen 17  
6780 Skærbæk*

*CVR-nr: 36 95 36 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16 /6 2022

---

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 2021**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Mellemgade 17 ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 16 /6 2022

### **Direktion**

Annemette Truelsen

Jimmi Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Mellemgade 17 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Løgumkloster, den 16 / 6 2022

### **DSH-Revision**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen

Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Mellemgade 17 ApS Buen 17 6780 Skærbæk
	Telefon: 30 50 61 22
	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 Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Annemette Truelsen Jimmi Nielsen
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Udlejning af ejendom
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 16. juni 2022

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	5,0	5,5	6,0	6,5	7,5
99	2.042	1.862	1.712	1.584	1.476

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Mellemgade 17 ApS for 2021 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringssejendommenes driftsomkostninger**

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## 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

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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

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

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 2021 til 31. december 2021

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>134.227</b>	<b>106.992</b>
Andre finansielle omkostninger .....	38.091-	40.159-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>96.136</b>	<b>66.833</b>
Skat af årets resultat .....	21.875-	15.065-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>74.261</b>	<b>51.768</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	74.261	51.768
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>74.261</b>	<b>51.768</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	1.756.034	1.756.035
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.756.034</b>	<b>1.756.035</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.756.034</b>	<b>1.756.035</b>
Andre tilgodehavender .....	23.551	25.906
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>23.551</b>	<b>25.906</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>20.875</b>	<b>2.680</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>44.426</b>	<b>28.586</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.800.460</b>	<b>1.784.621</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	275.452	201.191
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>325.452</b>	<b>251.191</b>
Prioritetsgæld .....	975.916	1.021.407
Deposita.....	44.400	61.700
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.020.316</b>	<b>1.083.107</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	46.162	45.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	4.600	4.600
Selskabsskat .....	15.808	9.080
Anden gæld .....	3.040	12
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	385.082	391.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>454.692</b>	<b>450.323</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.475.008</b>	<b>1.533.430</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.800.460</b>	<b>1.784.621</b>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.066.692	1.022.078	46.162	782.023
Deposita.....	61.700	44.400	0	0
	<u>1.128.392</u>	<u>1.066.478</u>	<u>46.162</u>	<u>782.023</u>

**2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme, beboelse	1.756.034	0	0

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet pant i ejendommen for i alt kr. 2.009.000.

Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.756.035.

Gælden udgør kr. 1.022.078

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jimmi Nielsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-021231882448 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 08:55:31  
Underskrevet med NemID

## Jimmi Nielsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-021231882448 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 08:55:31  
Underskrevet med NemID

## Annemette Pia Truelsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-275790388937 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 13:14:46  
Underskrevet med NemID

## Leif Hansen

---

Som Revisor  
RID: 1104917941769 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 16:25:10  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 19aa2bqkRsN247843000

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).