

# Udlejningsejendommen Brødregade 23 ApS

Bødkervej 7  
7900 Nykøbing M

CVR-nr. 37 83 66 05

## Årsrapporten for 2017

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 07/05 2018

---

Frank Sterndorff Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Udlejningsejendommen Brødregade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 20. april 2018

### **Direktion**

Frank Sterndorff Olesen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i Udlejningsejendommen Brødregade 23 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendommen Brødregade 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nykøbing Mors, den 20. april 2018

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Mads Bjørndal  
registreret revisor  
MNE-nr. mne35856

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 266.847, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.651.776.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Brødregade 23 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Omsætning udlejning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>425.412</b>	<b>403.045</b>
Afskrivninger		-54.252	-54.252
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>371.160</b>	<b>348.793</b>
Finansielle indtægter		2.262	1.707
Finansielle omkostninger		-31.259	-36.997
<b>Resultat før skat</b>		<b>342.163</b>	<b>313.503</b>
Skat af årets resultat		-75.316	-69.333
<b>Årets resultat</b>		<b>266.847</b>	<b>244.170</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		166.847	244.170
		<b>266.847</b>	<b>244.170</b>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.091.496	6.145.748
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.091.496</b>	<b>6.145.748</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.091.496</b>	<b>6.145.748</b>
Andre tilgodehavender		106.561	25.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.561</b>	<b>25.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>272.648</b>	<b>402.486</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>379.209</b>	<b>427.486</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.470.705</b>	<b>6.573.234</b>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.501.776	3.334.929
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>	1	<b>3.651.776</b>	<b>3.384.929</b>
Hensættelse til udskudt skat		303.277	315.213
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>303.277</b>	<b>315.213</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.140.958	2.334.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.140.958</b>	<b>2.334.913</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	193.699	191.458
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.649	0
Selskabsskat		13.252	6.268
Anden gæld		0	168.439
Deposita		132.094	172.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>374.694</b>	<b>538.179</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.515.652</b>	<b>2.873.092</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.470.705</b>	<b>6.573.234</b>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	3.334.929	0	3.384.929
Årets resultat	0	166.847	100.000	266.847
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>3.501.776</b>	<b>100.000</b>	<b>3.651.776</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017 kr.	Gæld 31. december 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.526.371	2.334.657	193.699	1.353.485
	<b>2.526.371</b>	<b>2.334.657</b>	<b>193.699</b>	<b>1.353.485</b>

### 3 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.335, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.091.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Frank Sterndorff Olesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-491230354291

IP: 188.176.23.111

2018-05-07 18:07:07Z

NEM ID 

## Mads Bjørndal (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:1204531595251

IP: 194.239.164.183

2018-05-08 07:24:11Z

NEM ID 

## Frank Sterndorff Olesen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-491230354291

IP: 188.176.23.111

2018-05-08 15:10:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5EKXU-EV5GV-6GM48-EOWJN-0Z4VG-ZXXAO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>