

**Ny Munkegade 16 - 16C ApS  
Strandborgvej 37**

**8240 Risskov**

**CVR-nummer: 38755803**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

This document has esignatur Agreement-ID: ccd3807cmsmj10487297

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/5 2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

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

### Ledelsesberetning mv.

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

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ny Munkegade 16 - 16C ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 15. maj 2018

## **Direktion**

Torben Bruun Andersen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Ny Munkegade 16 - 16C ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ny Munkegade 16 - 16C ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

Egå, den 15. maj 2018

**Seiersen Revision I/S**  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

Ny Munkegade 16 - 16C ApS

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ny Munkegade 16 - 16C ApS  
Strandborgvej 37  
8240 Risskov

Telefon: 40 17 22 90  
CVR-nr.: 38 75 58 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Torben Bruun Andersen

### Revisor

Seiersen Revision I/S  
Registrerede Revisorer  
Skæring Strandvej 3  
8250 Egå

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af boliger.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2017 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 1.049, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 1.504.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ny Munkegade 16 - 16C ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

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

**Resultatopgørelse**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017 Dkk
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>587.520</b>
Personaleomkostninger	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>587.520</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.170.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.757.520</b>
Andre finansielle omkostninger	-412.884
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.344.636</b>
2 Skat af årets resultat	-295.820
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.048.816</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	1.048.816
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.048.816</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2017**

**Aktiver**

	2017 Dkk
Grunde og bygninger	14.670.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.670.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.670.000</b>
Andre tilgodehavender	594.703
<b>Tilgodehavender</b>	<b>594.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>457.739</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.052.442</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>15.722.442</b>

**Balance pr. 31. DECEMBER 2017**

**Passiver**

	2017 Dkk
Virksomhedskapital	50.000
Overkurs ved emission	405.420
Overført resultat	1.048.816
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.504.236</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.935.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.935.600</b>
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	9.969.641
Prioritetsgæld	1.778.523
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.687
Deposita	256.836
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.009.687</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	224.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Selskabsskat	38.420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>272.919</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>12.282.606</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>15.722.442</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Noter**2017  
Dkk**1 Antal personer beskæftiget**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit

1**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat

38.420

Regulering af udskudt skat

257.400**295.820****3 Egenkapital**

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission	0	405.420	0	405.420
Overført resultat	0	0	1.048.816	1.048.816
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>405.420</b></u>	<u><b>1.048.816</b></u>	<u><b>1.504.236</b></u>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	10.000.000	30.359	9.906.264
Prioritetsgæld	1.972.663	194.140	988.667
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.687	0	0
Deposita	256.836	0	0
	<u><b>12.234.186</b></u>	<u><b>224.499</b></u>	<u><b>10.894.931</b></u>

**Noter**

2017  
Dkk

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Intet oplyst.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 11.973 pr. 31. december 2017 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt tkr. 14.670.

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.

## Torben Bruun Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-490442982280  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2018 kl.: 16:49:20  
Underskrevet med NemID

## Torben Rørmand Seiersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1281602675310  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2018 kl.: 08:35:23  
Underskrevet med NemID

## Torben Bruun Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-490442982280  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2018 kl.: 10:24:15  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: ccd3807cmsmj10487297