

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Nordgade 21, Ollerup ApS

Nordgade 21, Ollerup  
5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 46 12 20 11

**Årsrapport 2016**  
(41. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Vester Skerninge, den 14-05-2017



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for året 2016 .....	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Nordgade 21, Ollerup ApS  
Nordgade 21, Ollerup  
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 46 12 20 11  
Etableret: 22. september 1975  
Hjemstedskommune: Svendborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kirsten Reinholdt

**Revisor** RevisorGruppen  
v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S  
Vestergade 165A, 1. sal  
5700 Svendborg

**Pengeinstitut** Jyske Bank A/S  
Vestergade 11  
5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Nordgade 21, Ollerup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 18. april 2017

**Direktion**

Kirsten Reinholdt



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Nordgade 21, Ollerup ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordgade 21, Ollerup ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 18. april 2017

### RevisorGruppen

v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S

CVR-nr. 35 07 11 99

  
Birgit Strandmark Larsen

Registreret revisor HD  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter statusdagens udløb**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Nordgade 21, Ollerup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår, bortset fra reserve for opskrivninger, som i henhold til ændringen i årsregnskabsloven, er reduceret med kr. 109.556, hvilket er foretagne afskrivninger på opskrivninger. Beløbet er overført til frie reserver.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, såsom varme, el, vand, forsikringer, ejendomsskat, renovation samt reparation og vedligeholdelse af ejendommen.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets huslejeindtægter fratrukket årets ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 41 indregnet til dagsværdi, med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostpris omfatter købspris og forbedringer.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivning reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.000.000

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

### Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, der forventes at kunne realiseres til.

### Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016**

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttoresultat</b>		74.283	124.193
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-19.323</u>	<u>-19.323</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		54.960	104.870
Finansielle omkostninger		<u>-55.490</u>	<u>-82.178</u>
<b>Resultat før skat</b>		-530	22.691
Skat af årets resultat		<u>-3.250</u>	<u>-10.450</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-3.780</u>	<u>12.241</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>-3.780</u>	<u>12.241</u>
<b>I alt</b>		<u>-3.780</u>	<u>12.241</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>1.546.350</u>	<u>1.565.673</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.546.350</b></u>	<u><b>1.565.673</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>39.000</u>	<u>39.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>39.000</b></u>	<u><b>39.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.585.350</b></u>	<u><b>1.604.673</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>3.000</u>	<u>6.250</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>3.000</b></u>	<u><b>6.250</b></u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>4.196</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.196</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.000</b></u>	<u><b>10.446</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.588.350</b></u>	<u><b>1.615.119</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		128.609	238.165
Overført resultat		-26.535	-132.311
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u>302.074</u>	<u>305.854</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	1.152.813	1.209.365
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.152.813</u>	<u>1.209.365</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		58.000	56.500
Gæld til pengeinstitutter		21.264	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		39.200	28.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>133.464</u>	<u>99.900</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.286.276</u>	<u>1.309.265</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.588.350</u>	<u>1.615.119</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kostpris primo	1.627.998	1.627.998
	Opskrivninger, primo	338.165	338.165
	Af-/nedskrivninger, primo	-400.490	-381.167
	Årets af-/nedskrivninger	-19.323	-19.323
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>1.546.350</b>	<b>1.565.673</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi uden opskrivning</b>	<b>1.363.741</b>	<b>1.376.301</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	200.000	238.165	-132.311	305.854
	Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-109.556	109.556	109.556
	Årets resultat	0	0	-3.780	-3.780
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>128.609</b>	<b>-26.535</b>	<b>302.074</b>

<b>3</b>	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>1.152.813</b>	<b>1.209.365</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 947.000 til betaling efter mere end 5 år

#### 4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve, ejerpantebreve udgør kr. 1.523.952.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.546.350.