

Leif Madsen, Brovst ApS

Brombærvej 5, 9460 Brovst

CVR-nr. 48 26 61 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Ib Marius Kirch Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Leif Madsen, Brovst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 31. maj 2018

Direktion

Ib Marius Kirch Madsen

Bestyrelse

Jette Johanne Kirch Madsen

Grethe Jensine Madsen

Ib Marius Kirch Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Leif Madsen, Brovst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Leif Madsen, Brovst ApS for regnskabsåret 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 revisorerets 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.

Pandrup, den 31. maj 2018

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34276

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Leif Madsen, Brovst ApS Brombærvej 5 9460 Brovst |
| | CVR-nr.: 48 26 61 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jette Johanne Kirch Madsen Grethe Jensine Madsen Ib Marius Kirch Madsen |
| Direktion | Ib Marius Kirch Madsen |
| Revisor | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup |
| Bankforbindelse | Nordea Bank A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere været at købe, opføre og besidde fast ejendom samt at foretage anlægsinvesteringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 346.279 kr. mod 159.433 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 244.420 kr. mod 138.699 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Leif Madsen, Brovst ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 346.279 | 159.433 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 30.000 | 50.000 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 19.166 | -15.881 |
| Driftsresultat | 395.445 | 193.552 |
| Andre finansielle indtægter | 14.613 | 24.460 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -113.388 | -56.073 |
| Resultat før skat | 296.670 | 161.939 |
| Skat af årets resultat | -52.250 | -23.240 |
| Årets resultat | 244.420 | 138.699 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 210.000 | 250.000 |
| Overføres til overført resultat | 34.420 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -111.301 |
| Disponeret i alt | 244.420 | 138.699 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>6.280.000</u> | <u>6.250.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.280.000</u> | <u>6.250.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.280.000</u> | <u>6.250.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>194.175</u> | <u>201.985</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>194.175</u> | <u>201.985</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>347.597</u> | <u>229.738</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>541.772</u> | <u>431.723</u> |
| | Aktiver i alt | <u>6.821.772</u> | <u>6.681.723</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 300.000 | 300.000 |
| 5 Overført resultat | 2.841.923 | 2.807.503 |
| 6 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 210.000 | 250.000 |
| Egenkapital i alt | <u>3.351.923</u> | <u>3.357.503</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 233.200 | 239.800 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>233.200</u> | <u>239.800</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.720.205 | 1.797.732 |
| Deposita | 75.400 | 73.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.795.605</u> | <u>1.870.732</u> |
| 7 Gældsforpligtelser | 105.300 | 97.200 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 6.450 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.038 | 30.934 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.235.370 | 1.059.976 |
| Selskabsskat | 57.336 | 19.128 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.441.044</u> | <u>1.213.688</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>3.236.649</u> | <u>3.084.420</u> |
| Passiver i alt | <u>6.821.772</u> | <u>6.681.723</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| <p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p> | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>113.388</u> | <u>56.073</u> |
| | <u>113.388</u> | <u>56.073</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | <u>2.822.332</u> | <u>2.822.332</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>2.822.332</u> | <u>2.822.332</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017 | 3.427.668 | 3.377.668 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>30.000</u> | <u>50.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2017 | <u>3.457.668</u> | <u>3.427.668</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>6.280.000</u> | <u>6.250.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 300.000 | 300.000 | | |
| | <u>300.000</u> | <u>300.000</u> | | |
| 5. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | 2.807.503 | 2.918.804 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 34.420 | -111.301 | | |
| | <u>2.841.923</u> | <u>2.807.503</u> | | |
| 6. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte 1. januar 2017 | 250.000 | 500.000 | | |
| Udloddet udbytte | -250.000 | -500.000 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 210.000 | 250.000 | | |
| | <u>210.000</u> | <u>250.000</u> | | |
| 7. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 105.300 | 1.260.000 | 1.825.504 | 1.894.932 |
| Deposita | 0 | 0 | 75.400 | 73.000 |
| | <u>105.300</u> | <u>1.260.000</u> | <u>1.900.904</u> | <u>1.967.932</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.280 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Hovedgade 80, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 215 t.kr.