

Leif Madsen, Brovst ApS

Agertoften 14D, 9460 Brovst

CVR-nr. 48 26 61 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2017.

Ib Marius Kirch Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 8. juni 2017

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 2016 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 8. juni 2017

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Leif Madsen, Brovst ApS Agertoften 14D 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	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, opføre og besidde fast ejendom samt foretage anlægsinvesteringer efter bestyrelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 159.433 kr. mod 353.652 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 138.699 kr. mod 307.444 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 vedrørende investeringsejendomme

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.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

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 -tab 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 på 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. Ejendommene 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	159.433	353.652
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	0
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-15.881	67.442
Driftsresultat	193.552	421.094
Andre finansielle indtægter	24.460	18.569
2 Øvrige finansielle omkostninger	-56.073	-83.839
Resultat før skat	161.939	355.824
Skat af årets resultat	-23.240	-48.380
Årets resultat	138.699	307.444
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000
Disponeret fra overført resultat	-111.301	-192.556
Disponeret i alt	138.699	307.444

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>6.250.000</u>	<u>6.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.250.000</u>	<u>6.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.250.000</u>	<u>6.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>21.286</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>21.286</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>201.985</u>	<u>187.990</u>
Værdipapirer i alt	<u>201.985</u>	<u>187.990</u>
Likvide beholdninger	<u>229.738</u>	<u>302.600</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>431.723</u>	<u>511.876</u>
Aktiver i alt	<u>6.681.723</u>	<u>6.711.876</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	300.000	300.000
5 Overført resultat	2.807.503	2.918.804
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000
Egenkapital i alt	<u>3.357.503</u>	<u>3.718.804</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	239.800	242.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>239.800</u>	<u>242.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.797.732	1.881.686
Deposita	73.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.870.732</u>	<u>1.944.686</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	97.200	100.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.450	6.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.934	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.059.976	595.870
Selskabsskat	19.128	78.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.213.688</u>	<u>806.386</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.084.420</u>	<u>2.751.072</u>
Passiver i alt	<u>6.681.723</u>	<u>6.711.876</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</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>56.073</u>	<u>83.839</u>
	<u>56.073</u>	<u>83.839</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>2.822.332</u>	<u>2.822.332</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.822.332</u>	<u>2.822.332</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	3.377.668	3.377.668
Årets regulering til dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>3.427.668</u>	<u>3.377.668</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.250.000</u>	<u>6.200.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	300.000	300.000		
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	2.918.804	3.111.360		
Årets overførte overskud eller underskud	-111.301	-192.556		
	<u>2.807.503</u>	<u>2.918.804</u>		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2016	500.000	500.000		
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000		
	<u>250.000</u>	<u>500.000</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 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	97.200	1.678.000	1.894.932	1.981.686
Deposita	0	0	73.000	63.000
	<u>97.200</u>	<u>1.678.000</u>	<u>1.967.932</u>	<u>2.044.686</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Hovedgade 80, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 242 t.kr..

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., har selskabet stillet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 202 t.kr.: