



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

UDALE INVEST APS
STORE STRANDSTRÆDE 21, 1255 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. oktober 2017

Henrik Stagetorn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Udale Invest ApS Store Strandstræde 21 1255 København K
	CVR-nr.: 49 88 15 17 Stiftet: 1. november 1973 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Henrik Stagetorn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank, Erhverv Servicecentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Udale Invest 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. oktober 2017

Direktion:

Henrik Stagetorn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Udale Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udale Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 2. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af lejlighed. Lejligheden omfatter en bolig-lejlighed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse henleder opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens forventning, at denne reetableres gennem fremtidige positive driftsresultater.

Boet efter Ove Stagetorn ved boets arvinger har afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at de vil i 2017 træde tilbage med ethvert tilgodehavende, som man har eller måtte få hos Udale Invest ApS.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		66.602	-1.314.465
Af- og nedskrivninger.....		-7.521	-7.521
DRIFTSRESULTAT		59.081	-1.321.986
Andre finansielle indtægter.....		3.487	2.639
Andre finansielle omkostninger.....		-85.803	-368.514
RESULTAT FØR SKAT		-23.235	-1.687.861
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-23.235	-1.687.861
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-23.235	-1.687.861
I ALT		-23.235	-1.687.861

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		4.146.137	4.153.658
Materielle anlægsaktiver.....	1	4.146.137	4.153.658
ANLÆGSAKTIVER.....		4.146.137	4.153.658
Likvider.....		6.231	6.231
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.231	6.231
AKTIVER.....		4.152.368	4.159.889

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-1.462.071	-1.438.836
EGENKAPITAL.....	2	-1.262.071	-1.238.836
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.053.410	2.152.626
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.053.410	2.152.626
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	97.989	97.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.752.290	2.637.785
Anden gæld.....		500.750	500.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.361.029	3.246.099
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.414.439	5.398.725
PASSIVER.....		4.152.368	4.159.889
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2016.....		4.176.051	
Kostpris 30. april 2017.....		4.176.051	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016		22.393	
Årets afskrivninger		7.521	
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....		29.914	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		4.146.137	
Egenkapital			2
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	200.000	-1.438.836	-1.238.836
Forslag til årets resultatdisponering.....		-23.235	-23.235
Egenkapital 30. april 2017.....	200.000	-1.462.071	-1.262.071
Langfristede gældsforpligtelser			3
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.250.190	2.151.399	97.989
	2.250.190	2.151.399	97.989
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Ingen			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.151 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 4.146 tkr.			
Usikkerhed ved going concern			6
Selskabets ejendom er til salg og forventes at blive solgt i det kommende regnskabsår til ca 9. mio kr. Selskabets ejendom er i årsrapporten indregnet til tkr. 4.146. Likviditeten i det kommende regnskabsår er således sikret.			
Derudover er der modtaget tilbagetrædelseserklæring på gælden til boet efter Ove Stagetorn ved boets arvinger på tkr. 2.752.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Udale Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger.....	50 år	3,8 mio
----------------	-------	---------

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrige måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.