

Ejendomssocietetet af 1948

ApS

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr. 10052998

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2017

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.04.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomssocietetet af 1948 ApS

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10052998

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for Ejendomssocietetet af 1948 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2017

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomssocietetet af 1948 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomssocietetet af 1948 ApS for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 30.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for at være utilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 8.743.987 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 8.743.987 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(289.387)	(140)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	168.988	0
Driftsresultat		(120.399)	(140)
Andre finansielle omkostninger	2	(166.425)	(115)
Resultat før skat		(286.824)	(255)
Skat af årets resultat	3	70.564	30
Årets resultat		(216.260)	(225)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		(1.716.260)	(225)
		(216.260)	(225)

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		8.743.988	8.575
Materielle anlægsaktiver	4	8.743.988	8.575
 Anlægsaktiver		 8.743.988	 8.575
 Andre tilgodehavender		3.353	0
Tilgodehavende selskabsskat		125.770	80
Tilgodehavender		129.123	80
 Likvide beholdninger		 57.622	 33
 Omsætningsaktiver		 186.745	 113
 Aktiver		 8.930.733	 8.688

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		303.302	2.020
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>2.003.302</u>	<u>2.220</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.909.492	6.431
Anden gæld		<u>17.939</u>	<u>37</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.927.431</u>	<u>6.468</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.927.431</u>	<u>6.468</u>
Passiver		<u>8.930.733</u>	<u>8.688</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.019.562	0	2.219.562
Årets resultat	0	(1.716.260)	1.500.000	(216.260)
Egenkapital ultimo	200.000	303.302	1.500.000	2.003.302

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 8.743.987 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 8.743.987 kr.

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	166.333	115
Renteomkostninger i øvrigt	92	0
	166.425	115

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(69.702)	(56)
Regulering vedrørende tidligere år	(862)	26
	(70.564)	(30)

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	8.575.000
Kostpris ultimo	8.575.000
Årets opskrivninger	168.988
Opskrivninger ultimo	168.988
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.743.988

Selskabets investeringsejendom er solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2017. Investeringsejendommen er solgt til ekstern part for 8.743.987 kr. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen pr. 30.04.2017 svarer til den faktiske salgsværdi på 8.743.987 kr.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW nr. 1 ApS, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. og fra og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.