

**Ejendomsselskabet af 1/10
1990 Ringsted ApS**
Mellem Broerne 12
4100 Ringsted
CVR-nr. 10554985

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2018

Dirigent

Navn: Ursula Essemann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1/10 1990 Ringsted ApS
Mellem Broerne 12
4100 Ringsted

CVR-nr.: 10554985

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Ursula Essemann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 1/10 1990 Ringsted 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26.06.2018

Direktion

Ursula Essemann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/10 1990 Ringsted ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 1990 Ringsted ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 26.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne5308

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af hestepension, udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 271 t.kr., hvilket anses som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		211.992	142.705
Personaleomkostninger	1	(266.570)	(161.484)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(214.967)</u>	<u>(204.467)</u>
Driftsresultat		(269.545)	(223.246)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.875)	(4.875)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(163.845)
Andre finansielle indtægter		62.462	152.679
Andre finansielle omkostninger		<u>(140.028)</u>	<u>(284.550)</u>
Resultat før skat		(351.986)	(523.837)
Skat af årets resultat	3	<u>80.596</u>	<u>120.866</u>
Årets resultat		<u>(271.390)</u>	<u>(402.971)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	100.000
Overført resultat		<u>(324.290)</u>	<u>(502.971)</u>
		<u>(271.390)</u>	<u>(402.971)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		4.634.915	4.727.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		89.958	148.958
Indretning af lejede lokaler		1.113.264	1.162.364
Materielle anlægsaktiver	4	5.838.137	6.039.104
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0
Anlægsaktiver		5.838.137	6.039.104
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.986	101.015
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.605	17.480
Udskudt skat		136.365	80.714
Andre tilgodehavender		82.197	94.627
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.921
Tilgodehavender		269.153	318.757
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.952.059	1.870.796
Værdipapirer og kapitalandele		1.952.059	1.870.796
Likvide beholdninger		38	18.839
Omsætningsaktiver		2.221.250	2.208.392
Aktiver		8.059.387	8.247.496

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.471.219	3.795.509
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>52.900</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital		<u>3.649.119</u>	<u>4.020.509</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.351.989</u>	<u>3.503.298</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.351.989</u>	<u>3.503.298</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	150.985	148.737
Bankgæld		381.084	339.997
Deposita		104.437	125.453
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		239.085	0
Anden gæld		178.820	101.252
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.868</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.058.279</u>	<u>723.689</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.410.268</u>	<u>4.226.987</u>
Passiver		<u>8.059.387</u>	<u>8.247.496</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.795.509	100.000	4.020.509
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	(324.290)	52.900	(271.390)
Egenkapital ultimo	125.000	3.471.219	52.900	3.649.119

Noter

	2017	2016	
	kr.	kr.	
1. Personaleomkostninger			
Gager og lønninger	259.832	160.939	
Andre omkostninger til social sikring	6.579	0	
Andre personaleomkostninger	159	545	
	266.570	161.484	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	2	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
2. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	214.967	204.467	
	214.967	204.467	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
3. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	(55.651)	(57.673)	
Regulering vedrørende tidligere år	(24.945)	(64.764)	
Effekt af ændrede skattesatser	0	1.571	
	(80.596)	(120.866)	
	2017	2016	
	kr.	kr.	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.292.687	277.500	1.227.504
Tilgange	0	14.000	0
Kostpris ultimo	5.292.687	291.500	1.227.504
Af- og nedskrivninger primo	(564.905)	(128.542)	(65.140)
Årets afskrivninger	(92.867)	(73.000)	(49.100)
Af- og nedskrivninger ultimo	(657.772)	(201.542)	(114.240)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.634.915	89.958	1.113.264

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	131.250	341.801
Kostpris ultimo	131.250	341.801
Nedskrivninger primo	(131.250)	(341.801)
Årets nedskrivninger	(4.875)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.875	0
Nedskrivninger ultimo	(131.250)	(341.801)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Hjelme Finans ApS	Ringsted	ApS	100,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Bønnelykken A/S	Ringsted	A/S	10,0

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	150.985	148.737	3.351.989	2.729.463
	150.985	148.737	3.351.989	2.729.463

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.635 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i associerede virksomheder er ændret fra indre værdis metode til kostpris metoden med henblik på en mere retvisende regnskabspraksis for associerede virksomheder. Den samlede effekt pr. 01.01.2017 udgør 0 kr. for resultat, balancesum og egenkapital.

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

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 alle 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.