



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANPARTSELKABET AF 2. JULI 1987**  
**TORVEGADE 37, 1. TV, 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. september 2017

---

Max Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet af 2. juli 1987 Torvegade 37, 1. tv 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 10 98 42 46 Stiftet: 29. juni 1987 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Max Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Kongensgade 44 - 48 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Anpartsselskabet af 2. juli 1987.

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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. september 2017

Direktion:

---

Max Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 2. juli 1987*

Vi har opstillet årsregnskabet for Anpartsselskabet af 2. juli 1987 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Esbjerg, den 6. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Egon Nissen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter butikker og boliger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 1.794.092.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 19.943.009 og en egenkapital på kr. 9.705.744.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>499.115</b>	<b>663</b>
Personaleomkostninger.....	1	-192.000	-384
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.718.001	34
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.025.116</b>	<b>313</b>
Andre finansielle indtægter.....		318.724	187
Andre finansielle omkostninger.....		-409.660	-366
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.934.180</b>	<b>134</b>
Skat af årets resultat.....	2	-140.088	-24
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.794.092</b>	<b>110</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	280
Anvendt af tidligere års overskud.....		-205.908	-170
<b>I ALT</b> .....		<b>1.794.092</b>	<b>110</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		17.242.670	15.508
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>17.242.670</b>	<b>15.508</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		1.335	1
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.335</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.244.005</b>	<b>15.509</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.260	62
Udskudte skatteaktiver.....		4.000	0
Andre tilgodehavender.....		39.998	150
Periodeafgrænsningsposter.....		49.894	1
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>99.152</b>	<b>213</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.468.375	2.804
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.468.375</b>	<b>2.804</b>
Likvide beholdninger.....		131.477	300
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.699.004</b>	<b>3.317</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.943.009</b>	<b>18.826</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		7.505.744	7.712
Forslag til udbytte.....		2.000.000	280
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>9.705.744</b>	<b>8.192</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	2.276
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>2.276</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	6.813
Banklån.....		0	503
Selskabsskat.....		2.399.351	5
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.399.351</b>	<b>7.321</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	6.137.924	286
Gæld til pengeinstitutter.....		1.308.564	299
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.000	53
Selskabsskat.....		215	36
Anden gæld.....		338.211	363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.837.914</b>	<b>1.037</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.237.265</b>	<b>8.358</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.943.009</b>	<b>18.826</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
Løn og gager.....	192.000	384		
	<b>192.000</b>	<b>384</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.420.088	19		
Regulering af udskudt skat.....	-2.280.000	5		
	<b>140.088</b>	<b>24</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>3</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	200.000	7.711.652	280.000	8.191.652
Betalt udbytte.....			-280.000	-280.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-205.908	2.000.000	1.794.092
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>7.505.744</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9.705.744</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.099.594	5.634.567	5.634.567	0
Banklån.....	503.357	503.357	503.357	0
Selskabsskat.....	4.215	2.399.351	0	0
	<b>7.607.166</b>	<b>8.537.275</b>	<b>6.137.924</b>	<b>0</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualaktiver</b>				
Ingen				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 5.634.567, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.242.670.				
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 2. juli 1987 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

### Indtægtskriterium

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### 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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.