

Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS

Hovedvejen 43 B

5500 Middelfart

CVR-nr. 11487742

Årsrapport

1. oktober 2016 - 31. december 2016

(Selskabets 30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Peter Juul Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. maj 2017

Direktion

Peter Juul Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2016 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- * 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Oplysninger vedrørende ledelsesansvar

Overtrædelse af selskabsloven og kildeskatteloven

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til et medlem af ledelsen. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i strid med kildeskatteloven/skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af det udbetalte beløb. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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.

Næstved, den 13. maj 2017

Revision Vadestedet

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 27433863

Ebbe Jensen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS Hovedvejen 43 B 5500 Middelfart
Telefon	64417640
CVR-nr.	11487742
Stiftelsesdato	1. oktober 1987
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 31. december 2016
Direktion	Peter Juul Hansen
Revisor	Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr.: 27433863
Pengeinstitut	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 733.152, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 66.930.453, og en egenkapital på kr. 9.603.991.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Da regnskabsåret er omlagt er årets tal for 3 måneder og sidste års tal for 12 måneder. Sammenligningstal er ikke tilrettet.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug består af omkostninger til ejendomsskat, forsikring, administration og vedligehold mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salgsfremmende aktiviteter og administration mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.493.270	4.550.459
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-266.860	-1.067.445
Driftsresultat		1.226.410	3.483.014
Finansielle indtægter		86.558	345.031
Finansielle omkostninger		-300.944	-1.476.552
Resultat før skat		1.012.024	2.351.493
Skat af årets resultat		-278.872	-783
Årets resultat		733.152	2.350.710
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	51.700
Overført resultat		733.152	2.299.010
Resultatdisponering		733.152	2.350.710

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		62.381.386	62.288.273
Materielle anlægsaktiver		<u>62.381.386</u>	<u>62.288.273</u>
Anlægsaktiver		<u>62.381.386</u>	<u>62.288.273</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.999	66.083
Udskudte skatteaktiver		147.920	147.920
Andre tilgodehavender		4.140.946	3.915.788
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	0	10.163
Periodeafgrænsningsposter		94.500	0
Tilgodehavender		<u>4.453.365</u>	<u>4.139.954</u>
Likvide beholdninger		<u>95.702</u>	<u>807.316</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.549.067</u>	<u>4.947.270</u>
Aktiver		<u>66.930.453</u>	<u>67.235.543</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.389.000	1.389.000
Overført resultat		8.214.991	7.481.839
Udbytte for regnskabsåret		0	51.700
Egenkapital		9.603.991	8.922.539
Gæld til realkreditinstitutter		44.519.979	45.050.765
Gæld til banker		-600.000	0
Gæld til banker		0	1.300.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.750.000	0
Deposita		1.509.366	1.443.757
Langfristede gældsforpligtelser	2	47.179.345	47.794.522
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.713.000	2.713.000
Gæld til banker		32	493.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		948.077	696.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.000	113.000
Selskabsskat		686.136	894.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.686.872	5.608.338
Kortfristede gældsforpligtelser		10.147.117	10.518.482
Gældsforpligtelser		57.326.462	58.313.004
Passiver		66.930.453	67.235.543
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	3		

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Et medlem af ledelsen har i årets løb lånt kr 10.163 af selskabet. Udlånet er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Lånet er forrentet med 10,05%. Lånet er tilbagebetalt efter regnskabsårets udløb.

2. Langfristede gældsforpligtigelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.519.979	2.113.000	36.219.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.750.000	600.000	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.509.366	0	1.509.000
	47.779.345	2.713.000	37.728.000

3. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 46.633 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 51.319.

Til sikkerhed for kredit til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev:

tkr. 2.670 med pant i Algade 77/Havnegade 13 Middelfart, Hessgade 10 Middelfart, Algade 32A Middelfart, Algade 41 Middelfart, Brovejen 151 Middelfart. Dannevirkevej 5 Fredericia, Adelgade 31 Assens.

tkr. 1.500 med pant i Algade 51-53 Middelfart, Algade 77/Havnegade 13 Middelfart, Brovejen 151 Middelfart

tkr. 643 med pant i Algade 73 Middelfart, Algade 77/Havnegade 13 Middelfart, Brovejen 151 Middelfart

tkr. 750 med pant i Algade 51-53 Middelfart

tkr. 130 med pant i Algade 77/Havnegade 13 Middelfart

tkr. 85 med pant i Algade 77/Havnegade 13 Middelfart

tkr. 190 med pant i Østergade 6 Middelfart

tkr. 255 med pant i Algade 73 Middelfart

tkr. 348 med pant i Dannevirkevej 5 Fredericia

tkr. 1.850 med pant i Algade 70 Middelfart

tkr. 635 med pant i Algade 59/Havnegade 29 Middelfart

tkr. 350 med pant i Taulov Kirkevej 10C Middelfart

tkr. 1.500 med pant i Østergade 6 Middelfart

tkr. 1.500 med pant i Adelgade 31 Assens

tkr. 190 med pant i Algade 28 Middelfart

tkr. 643 med pant i Brovejen 151 Middelfart

tkr. 5.100 med pant i Algade 20 Middelfart

tkr. 4.100 med pant i Østergade 36 Middelfart

tkr. 5.900 med pant i Østergade 2 og Jernbanegade 3 Middelfart

tkr. 5.000 med pant i Hovedvejen 43 Middelfart

Der er stillet selvskyldnerkaution af 3. mand.