

Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS

Tangmosevej 108, 4600 Køge

CVR-nr. 11 75 51 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.



Viggo Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. april 2016

Direktion

Viggo Petersen

Bestyrelse

Tage Christensen Petersen
formand

Jan Øvist Hansen

Viggo Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 18. april 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63


Søren Windahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS Tangmosevej 108 4600 Køge
	CVR-nr.: 11 75 51 00
	Stiftet: 1. december 1987
	Hjemsted: Køge
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 27. regnskabsår
Bestyrelse	Tage Christensen Petersen, formand Jan Qvist Hansen Viggo Petersen
Direktion	Viggo Petersen
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Såfremt den kontante ejendomsvurdering eller anden vurdering overstiger ejendommens bogførte værdi, opskrives ejendommen til den største af disse værdier. Nybygninger i årets løb tillægges værdien af den kontante vurdering.

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

Bygninger	75 år
Ombygninger	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 13/7 1961 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.720.292	2.902.020
2 Personaleomkostninger	-835.708	-835.565
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-891.338	-890.148
Driftsresultat	993.246	1.176.307
Andre finansielle indtægter	563.758	645.479
Andre finansielle omkostninger	-1.053.670	-1.272.470
Resultat før skat	503.334	549.316
3 Skat af årets resultat	-111.133	-141.458
Årets resultat	392.201	407.858
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	392.201	407.858
Disponeret i alt	392.201	407.858

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	44.051.704	44.706.799
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.051.704</u>	<u>44.706.799</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>44.051.704</u>	<u>44.706.799</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.152	75.000
Andre tilgodehavender	10.991.615	10.482.829
Tilgodehavender i alt	<u>11.044.767</u>	<u>10.557.829</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.044.767</u>	<u>10.557.829</u>
Aktiver i alt	<u>55.096.471</u>	<u>55.264.628</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	185.837	185.837
6	Reserve for opskrivninger	22.882.294	22.882.294
	Indfrielsesrisiko	-1.345.638	-1.601.004
7	Overført resultat	-1.179.707	-1.571.908
	Egenkapital i alt	<u>20.542.786</u>	<u>19.895.219</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>6.928.527</u>	<u>6.817.394</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.928.527</u>	<u>6.817.394</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.398.521</u>	<u>24.237.897</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.398.521</u>	<u>24.237.897</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.561.509	1.214.591
	Gæld til pengeinstitutter	2.958.831	2.202.662
	Selskabsskat	0	201.537
	Anden gæld	686.297	665.328
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.000</u>	<u>30.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.226.637</u>	<u>4.314.118</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.625.158</u>	<u>28.552.015</u>
	Passiver i alt	<u>55.096.471</u>	<u>55.264.628</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	2015	2014
1. Hovedaktivitet		
Selskabets formål er at drive handel og industri, samt eje fast ejendom med henblik på udlejning heraf.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	779.886	779.886
Pensioner	50.747	50.475
Andre omkostninger til social sikring	5.075	5.204
	835.708	835.565
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	201.537
Årets regulering af udskudt skat	111.133	-60.079
	111.133	141.458
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	33.729.719	527.015
Tilgang	236.243	0
Kostpris 31. december 2015	33.965.962	527.015
Opskrivninger 1. januar 2015	29.336.274	0
Opskrivninger 31. december 2015	29.336.274	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	18.359.194	527.015
Årets afskrivninger	891.338	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	19.250.532	527.015
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	44.051.704	0

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	185.837	185.837		
	185.837	185.837		
6. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	22.882.294	22.882.294		
	22.882.294	22.882.294		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-1.571.908	-1.979.766		
Årets overførte overskud eller underskud	392.201	407.858		
	-1.179.707	-1.571.908		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.561.509	15.798.426	23.960.030	25.452.488
	1.561.509	15.798.426	23.960.030	25.452.488

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve nom. t.kr. 5.000 med pant i matr.nr. 11SX Køge Markjorder og t.kr. 600 med pant i 31 CT Ringsted markjorder er stillet til sikkerhed for Viggo Petersen Auto A/S, Køges mellemværende med Nordea Bank.

Den bogførte værdi af ejendomme udgør t.kr. 44.052.

Selvskyldnerkaution for driftskonto i Nordea Bank A/S og for OCT Ramme F1 for maximum.

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 13/7 1961 ApS, CVR-nr. 20653485 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.