

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS**

Strandvejen 186  
3070 Snekkersten

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/06/2016**

---

**Per Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS Strandvejen 186 3070 Snekkersten
	CVR-nr: 11774989 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danmark
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165 A, 1 sal 5700 Svendborg DK Danmark CVR-nr: 18587246 P-enhed: 1003490851

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Ejendomsselskabet af 1991 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 22/06/2016

**Direktion**

Per Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 givet anledning til nedenstående forbehold.

## Forbehold

### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Vi er tiltrådt som revisorer for selskabet efter balancedagen. Vi har ved vores revision ikke kunnet få bekræftet fuldstændigheden og værdiansættelsen af tilgodehavende hos Hildasminde ApS på 3,9 mio. kr., som er en væsentlig regnskabspost i åbningsbalancen pr. 1. januar 2015. Vi tager derfor forbehold for rigtigheden af primobalancen pr. 1. januar 2015, sammenligningstallene for 2014 samt forholdets indvirkning på resultatopgørelsen for 2015.

## **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de ufuldstændige oplysninger, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har den 31. december 2015 et tilgodehavende på kr. 2.233.619 ved et medlem af ledelsen og en kapitalejer. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Lånet er indfriet 21. marts 2016.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, 22/06/2016

Lilly Jeppesen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen  
CVR: 18587246

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg og drift af fast ejendom.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er fra statusdagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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 ressourcer 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.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter m.v.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

### Investerings ejendomme



Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra husleje m.m. måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og leasingforpligtelse.

Udskudt skat indregnes på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, anden gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....		0	7.091.329
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>0</b>	<b>7.091.329</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>1.036.963</b>	<b>1.183.757</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.036.963</b>	<b>8.275.086</b>
Andre finansielle indtægter .....		887.137	40.026
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-2.454.158	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-604.175	-592.164
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.134.233</b>	<b>7.722.948</b>
Skat af årets resultat .....		-98.722	-1.845.100
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.232.955</b>	<b>5.877.848</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.232.955	5.877.848
<b>I alt</b> .....		<b>-1.232.955</b>	<b>5.877.848</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		34.000.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		85.100	140.902
Andre tilgodehavender .....		1.769.191	4.352.400
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1	2.233.619	1.448.560
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.087.910</b>	<b>5.941.862</b>
Likvide beholdninger .....		1.987.841	851.194
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.075.751</b>	<b>6.793.056</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>40.075.751</b>	<b>40.793.056</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		9.919.903	11.152.858
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.044.903</b>	<b>11.277.858</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.573.400	3.435.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.573.400</b>	<b>3.435.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.172.305	18.946.994
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>19.172.305</b>	<b>18.946.994</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.041	135.602
Gæld til banker .....		37	532
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.005.850	5.895.677
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.265.215	1.100.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.285.143</b>	<b>7.132.404</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.457.448</b>	<b>26.079.398</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>40.075.751</b>	<b>40.793.056</b>

# Noter

## 1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har et tilgodehavende hos direktionen på kr. 2.233.619. Beløbet er forrentet med diskontoen +10%. Lånet er indfriet den 21.03.2016.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015	2014
Prioritetsgæld	19.186.346	19.082.596
Overført til kortfristet gæld	-14.041	-135.602
	<b>19.172.305</b>	<b>18.946.994</b>

Af den langfristede gæld forfalder 19.137.116 kr. til betaling efter 5 år.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningslån udgør kr. 19.186.345. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 34.000.000.