

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS**

Strandvejen 186 A  
3070 Snekkersten

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/07/2017**

---

**Per Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS Strandvejen 186 A 3070 Snekkersten
	CVR-nr: 11774989 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danmark
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165, 1 5700 Svendborg DK Danmark CVR-nr: 18587246 P-enhed: 1003490851

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016 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.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 07/07/2017

## Direktion

Per Nielsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 1991 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. januar 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 (IESBA’s Etiske regler) 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 regnskabet

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. 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.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

## **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.

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

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt andre forhold**

Selskabet havde ved årets begyndelse 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.

Svendborg, 07/07/2017

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

### Investeringsejendomme

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 22%.

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 indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.106.821</b>	<b>1.036.963</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.106.821</b>	<b>1.036.963</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	887.137
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-2.454.158
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.637.599	-604.175
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-530.778</b>	<b>-1.134.233</b>
Skat af årets resultat .....		-238.080	-98.722
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-768.858</b>	<b>-1.232.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-768.858	-1.232.955
<b>I alt .....</b>		<b>-768.858</b>	<b>-1.232.955</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 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>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.050.000</b>	<b>34.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		75.673	85.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.128.294	0
Andre tilgodehavender .....		1.769.191	1.769.191
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1	0	2.233.619
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.973.158</b>	<b>4.087.910</b>
Likvide beholdninger .....		2.671.606	1.987.841
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.644.764</b>	<b>6.075.751</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>39.694.764</b>	<b>40.075.751</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		9.151.045	9.919.903
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.276.045</b>	<b>10.044.903</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.851.500	3.573.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.851.500</b>	<b>3.573.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.196.860	19.172.305
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>19.196.860</b>	<b>19.172.305</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		22.069	14.041
Gæld til banker .....		0	37
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.145.856	6.005.850
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.202.434	1.265.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.370.359</b>	<b>7.285.143</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.567.219</b>	<b>26.457.448</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>39.694.764</b>	<b>40.075.751</b>

# Noter

## 1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

## 2. Registreret kapital mv.

	Selskabskapital	Overført resultat
Saldo primo	125.000	9.919.903
Årets resultat	0	-768.858
	<b>125.000</b>	<b>9.151.045</b>

Selskabskapitalen udgør 125.000 kr. fordelt i anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
Prioritetsgæld	19.218.929	19.186.346
Overført til kortfristet gæld	-22.069	-14.041
	<b>19.196.860</b>	<b>19.172.305</b>

Af den langfristede gæld forfalder 19.103.955 kr. til betaling efter 5 år.

#### **4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

#### **5. 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.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningslån udgør kr. 19.218.929. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 34.000.000.