

EJENDOMSSOCIETE 1919 APS

Vesterbro 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. maj 2017 - 30. april 2018

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

30/08/2018

Troels Troelsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSOCIETE 1919 APS
Vesterbro 1
5000 Odense C

CVR-nr: 12549083
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

Revisor CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomssocieté 1919 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03/08/2018

Direktion

Troels Peter Troelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSOCIETE 1919 APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSOCIETE 1919 APS, der omfatter anvendt regnskabspraksis, balance pr. 30. april 2018, resultatopgørelse for året der sluttede pr. denne dato samt noter til årsregnskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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.

Ledelsen er ansvarlig for at overvåge selskabets regnskabsaflæggelsesproces.

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.

Glumsø, 03/08/2018

Henrik Søbørg , mne3024
Registreret revisor C.M.A.
CENTRUM REVISION Registrerede revisorer
CVR: 14548599

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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- og forpligtelser som 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Af øvrige væsentlige regnskabsprincipper, skal følgende nævnes:

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendom med fradrag af direkte omkostninger relateret til udlejningsejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til administration af selskabet, lokaler, eksternt bistand mv.

Periodisering

Indtægter og omkostninger periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Afskrivninger

Afskrivninger tilstræber fuld afskrivning over aktivets forventede økonomiske levetid, baseret på lineære principper. Ved beregningen af afskrivninger er følgende åremål anvendt:

Driftsmidler og inventar mv. 3-7 år med restværdi 0%

Selskabsskat

Skat af årets resultat indregnes med den skat der forventes pålignet selskabet af den beregnede skattepligtige indkomst. Endvidere indregnes tillæg og godtgørelser afledt af acontoskatteordningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten.

Balance

Ejendomme:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi opgjort på grundlag af afkastmetoden. Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, mens budgetterede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af Colliers bedømmelse af markedsniveauet for området, hvor ejendommen er beliggende. Løbende værdiændringer vedrørende investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen. Resultatførte værdireguleringer overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Driftsmidler og inventar m.v.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede lineære afskrivninger beregnet på basis af det enkelte aktivs forventede brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnes og måles på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender. Fordringerne anses ikke for at være risikobehæftede.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld. Gæld i udenlandsk valuta måles til kursen på statusdagen. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten.

Gældsforpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser, herunder pantsætninger, kontraktlige forpligtelser og kautioner anføres i noterne. I det omfang forpligtelserne bliver aktuelle, medtages de under passiver som gældsforpligtelse.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		548.276	693.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	570.000
Bruttoresultat		548.276	1.263.875
Administrationsomkostninger	1	-60.950	-140.740
Andre driftsindtægter			0
Resultat af ordinær primær drift		487.326	1.123.135
Andre finansielle indtægter		64.591	0
Øvrige finansielle omkostninger		-66.922	-124.862
Ordinært resultat før skat		484.995	998.273
Skat af årets resultat	2	-110.945	-89.490
Årets resultat		374.050	908.783
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		700.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	570.000
Overført resultat		-325.950	-161.217
I alt		374.050	908.783

Balance 30. april 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		12.220.000	12.220.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	12.220.000	12.220.000
Anlægsaktiver i alt		12.220.000	12.220.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.309.041	2.386.195
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		2.309.041	2.386.195
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		2.309.041	2.386.195
Aktiver i alt		14.529.041	14.606.195

Balance 30. april 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		510.000	510.000
Overkurs ved emission		16.000	16.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.587.493	7.587.493
Overført resultat		436	326.386
Forslag til udbytte		700.000	500.000
Egenkapital i alt		8.813.929	8.939.879
Hensættelse til udskudt skat		173.092	173.092
Hensatte forpligtelser i alt		173.092	173.092
Gæld til realkreditinstitutter		4.867.639	4.903.406
Deposita		193.226	238.690
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.060.865	5.142.096
Gæld til realkreditinstitutter			0
Gæld til banker		293.355	199.075
Skyldig selskabsskat		110.945	87.978
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		76.855	64.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		481.155	351.128
Gældsforpligtelser i alt		5.542.020	5.493.224
Passiver i alt		14.529.041	14.606.195

Noter

1. Administrationsomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, andel af koncernskat	110945	87978
Ændring af udskudt skat	0	1512
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>110945</u>	<u>89490</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	4632507
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4632507</u>
Opskrivninger primo	7587493
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>7587493</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12220000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 30. april 2018 (vurderingsår 2017)	12.200.000
Heraf grundværdi	1.295.600

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

(1000 kr)	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4868	0	4868	4800
Deposita	193	0	193	193
	5061	0	5061	4993

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter har selskabet stillet følgende:

- ejerpantebreve lyst i selskabets ejendomme for ca. nom. t.kr. 4.400
- sikkerhedsstillelse samt kaution fra koncernselskaber og ultimativ kapitalejer.

Udover prioritetsgæld er, efter dagældende byfornyelseslove, tinglyst statsgaranterede realkreditlån (tabslån), der på statusdagen er nedbragt til t.kr. 1.918. Lånene er ydelsesfrie for debitor og er ikke indregnet i balancen.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af TT 1919 ApS, Aabenraa, CVR-nr. 24239470.