

EJENDOMSSOCIETE 1919 A/S

Vesterbro 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

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

30/09/2016

Troels Troelsen
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

Virksomheden EJENDOMSSOCIETE 1919 A/S
Vesterbro 1
5000 Odense C

CVR-nr: 12549083
Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

Revisor CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomssocieté 1919 A/S.

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

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

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25/05/2016

Direktion

Troels Peter Troelsen

Bestyrelse

Ida Guldbæk Louw
formand

Troels Peter Troelsen

Christian Pedersen-Panbo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSOCIETE 1919 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSOCIETE 1919 A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Glumsø, 25/05/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

I overensstemmelse med selskabets formålparagraf, har selskabets væsentligste aktivitet i regnskabsåret omfattet udlejning af ejendomme.

Økonomisk udvikling

Bestyrelsen konstaterer, at ejendomsaktivitetens indtjeningen og finansiering fortsat viser et fornuftigt resultat for de restende ejendomme i selskabets portefølje.

Selskabet har mod slutningen af regnskabsåret frasolgt en andelslejlighed, Salget har udløst et provenue på t.kr. 550.

Dagsværdiregulering for den resterende ejendom medførte en opskrivning på t.kr. 590. Denne opskrivning påvirker ligeledes årets resultat positivt. Den samlede effekt fra realiseret salg samt regulering til dagsværdi har reduceret opskrivningsreserven på egenkapitalen med t.kr. 3.450.

Den afsatte beregnede selskabsskat har alene koncernintern teknisk betydning.

Sammenfattende betegner bestyrelsen regnskabsårets resultat som tilfredsstillende og imødeser, at det kommende regnskabsår vil udvise et positivt resultat af såvel primær drift som resultat før skat.

Ledelsen har ikke yderligere kommentarer til årsrapporten for 2015/16. Af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter fremgår selskabets finansielle stilling pr. 30. april 2016 og der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt væsentlige forhold, der påvirker bedømmelsen heraf.

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

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:

Investeringsejendomme (afskrives ikke)
Driftsmidler og inventar mv. 5 år

Selskabsskat

Skat af årets resultat indregnes med den skat der forventes pålignet selskabet af den beregnede skattepligtige indkomst, samt med den skat der hviler på selskabets aktiver, såfremt disse realiseres til den bogførte værdi. Endvidere indregnes tillæg og godtgørelser afledt af acontoskatteordningen.

Koncernen er sambeskattet.

Balance

Ejendomme:

Selskabets investeringsejendomme 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af Colliers bedømmelse af markedsniveauet for området, hvor ejendommene er beliggende. Løbende værdiændringer vedrørende investeringsejendommene 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 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		856.846	939.298
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		590.000	-620.000
Bruttoresultat		1.446.846	319.298
Administrationsomkostninger	1	-97.813	-101.006
Andre driftsindtægter		550.000	0
Resultat af ordinær primær drift		1.899.033	218.292
Andre finansielle indtægter		10.500	7.620
Øvrige finansielle omkostninger		-133.360	-216.134
Ordinært resultat før skat		1.776.173	9.778
Skat af årets resultat	2	-273.530	-146.177
Årets resultat		1.502.643	-136.399
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		590.000	-620.000
Overført resultat		-1.087.357	483.601
I alt		1.502.643	-136.399

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		11.650.000	18.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.650.000	18.050.000
Anlægsaktiver i alt		11.650.000	18.050.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.140.436	379.984
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		4.140.436	379.984
Likvide beholdninger		0	25.666
Omsætningsaktiver i alt		4.140.436	405.650
Aktiver i alt		15.790.436	18.455.650

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		510.000	510.000
Overkurs ved emission		16.000	16.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.017.493	10.467.493
Overført resultat		487.603	1.574.960
Forslag til udbytte		2.000.000	0
Egenkapital i alt	4	10.031.096	12.568.453
Hensættelse til udskudt skat		171.580	171.580
Hensatte forpligtelser i alt		171.580	171.580
Gæld til realkreditinstitutter		4.869.655	4.800.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		236.277	241.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.105.932	5.041.400
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		133.871	0
Skyldig selskabsskat		273.530	150.048
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.427	524.169
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		481.828	674.217
Gældsforpligtelser i alt		5.587.760	5.715.617
Passiver i alt		15.790.436	18.455.650

Noter

1. Administrationsomkostninger

Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, som ikke har modtaget vederlag. Vederlag til bestyrelsen har i regnskabsåret udgjort kr. 0.

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, andel af koncernskat	273530	150048
Ændring af udskudt skat	0	-3871
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>273530</u>	<u>146177</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	7582507
Tilgang	0
Afgang	-2950000
Kostpris ultimo	<u>4632507</u>
Opskrivninger primo	10467493
Årets opskrivning	-3450000
Opskrivninger ultimo	<u>7017493</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11650000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 30. april 2016 (vurderingsår 2015)	12.200.000
Heraf grundværdi	1.295.600

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivning af inv.aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	510000	16000	10467493	1574960	0	12568453
Udloddet ordinært udbytte					0	0
Regulering vedr. frasolgt ejendom			-4040000			-4040000
Overført resultat			590000	-1087357	2000000	1502643
Egenkapital ultimo	510000	16000	7017493	487603	2000000	10031096

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Kreditinstitutter (realkredit)

Af den samlede prioritetsgæld t.kr. 4.870, forfalder ca. t.kr. 4.870 mere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7. 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 hovedaktionær.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af:

TT. 1919 ApS, c/o CD ADM ApS, Vesterbro 1F, 5000 Odense C.