

# **EJENDOMSSOCIETE 1919 APS**

Vesterbro 1  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. april 2017

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

**28/09/2017**

**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: 01/05/2016 - 30/04/2017

**Revisor** CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 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 28/09/2017

## Direktion

Troels Peter Troelsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomssocieté 1919 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomssocieté 1919 ApS, der omfatter balance pr. 30. april 2017, resultatopgørelse for året, der sluttede pr. denne dato samt noter til årsregnskabet, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskab giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af selskabets finansielle resultat og for året, der sluttede pr. denne dato i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA). Vores ansvar ifølge disse standarder er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med de etiske krav, der er relevante for vores revision af selskabets årsregnskab, og vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Vi mener, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og for sådan intern kontrol, som ledelsen fastlægger er nødvendig for at kunne udarbejde et årsregnskab, der er 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.

Den øverste ledelse 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 afgive en revisorerklæring, der omfatter vores 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 ISA, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, hvor sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller tilsammen har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugere 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 for 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 og opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation, der skyldes 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 virksomhedens interne kontrol.

- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- konkluderer vi om, hvorvidt ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder og forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores erklæring 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 på vores revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder oplysningerne, og om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer blandt andre forhold med den øverste ledelse om det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen og 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, 28/09/2017

Henrik Søeborg  
Registreret revisor C.M.A.  
CENTRUM REVISION Registrerede revisorer  
CVR: 14548599

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter idet det skal bemærkes, at afståelse af en udlejningsejendom umiddelbart inden regnskabsårets begyndelse, har påvirket lejeindtægterne og dermed driftsresultatet. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# 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, samt med den skat der hviler på selskabets aktiver, såfremt disse realiseres til den bogførte værdi. Endvidere indregnes tillæg og godtgørelser afledt af acontoskatteordningen.



Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten.

## 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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		693.875	856.846
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		570.000	590.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.263.875</b>	<b>1.446.846</b>
Administrationsomkostninger .....		-140.740	-97.813
Andre driftsindtægter .....		0	550.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.123.135</b>	<b>1.899.033</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	10.500
Øvrige finansielle omkostninger .....		-124.862	-133.360
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>998.273</b>	<b>1.776.173</b>
Skat af årets resultat .....	1	-89.490	-273.530
<b>Årets resultat .....</b>		<b>908.783</b>	<b>1.502.643</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		570.000	590.000
Overført resultat .....		-161.217	-1.087.357
<b>I alt .....</b>		<b>908.783</b>	<b>1.502.643</b>

# Balance 30. april 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		12.220.000	11.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>12.220.000</b>	<b>11.650.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.220.000</b>	<b>11.650.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.386.195	4.140.436
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.386.195</b>	<b>4.140.436</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.386.195</b>	<b>4.140.436</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.606.195</b>	<b>15.790.436</b>

# Balance 30. april 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		510.000	510.000
Overkurs ved emission .....		16.000	16.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		7.587.493	7.017.493
Overført resultat .....		326.386	487.603
Forslag til udbytte .....		500.000	2.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.939.879</b>	<b>10.031.096</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		173.092	171.580
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>173.092</b>	<b>171.580</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.903.406	4.869.655
Deposita .....		238.690	236.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.142.096</b>	<b>5.105.932</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	0
Gæld til banker .....		199.075	133.871
Skyldig selskabsskat .....		87.978	273.530
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		64.075	74.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>351.128</b>	<b>481.828</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.493.224</b>	<b>5.587.760</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.606.195</b>	<b>15.790.436</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Andel af koncernskat	87978	273530
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	1512	0
	<b>89490</b>	<b>273530</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	4632507
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4632507</b>
Opskrivninger primo	7017493
Årets opskrivning	570000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7587493</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12220000</b>
Offentlig ejendomsværdi pr. 30. april 2017 (vurderingsår 2016)	12.200.000
Heraf grundværdi	1.295.600

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

(1000 kr)	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4903	0	4903	4800
Deposita	239	0	239	239
	<b>5142</b>	<b>0</b>	<b>5142</b>	<b>5039</b>

#### **4. 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.

#### **5. Oplysning om ejerskab**

##### **Ejerforhold**

Selskabet er 100% ejet af:

TT. 1919 ApS, Aabenraa, CVR-nr. 24239470.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

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