

Ejendomsselskabet af 12.4.1989 ApS

Odinsvej 12
4640 Faxe
CVR-nr. 12613296

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

Dirigent



Navn: Maria Kruse Bentsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 12.4.1989 ApS

Odinsvej 12

4640 Faxe

CVR-nr.: 12613296

Stiftet: 01.12.1988

Hjemsted: Faxe

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Maria Kruse Bentsen, direktør

Leif Laurits Sofus Olsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kindhestegade 4-6

4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet af 12.4.1989 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 19.05.2017

Direktion


Maria Kruse Bentsen
direktør


Leif Laurits Sofus Olsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 12.4.1989 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12.4.1989 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

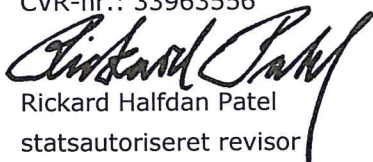
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 19.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Rickard Halfdan Patel
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 310.124 mod et overskud på kr. 274.377 i 2015, og selskabets egenkapital udgør kr. 3.086.169 pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		456.527	428.884
Af- og nedskrivninger		<u>(37.028)</u>	<u>(36.480)</u>
Driftsresultat		419.499	392.404
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(21.905)</u>	<u>(33.562)</u>
Resultat før skat		397.594	358.842
Skat af årets resultat	2	<u>(87.470)</u>	<u>(84.465)</u>
Årets resultat		<u>310.124</u>	<u>274.377</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>310.124</u>	<u>274.377</u>
		<u>310.124</u>	<u>274.377</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.644.747	6.616.754
Materielle anlægsaktiver	3	6.644.747	6.616.754
 Anlægsaktiver		 6.644.747	 6.616.754
 Udskudt skat		 99.461	 92.223
Periodeafgrænsningsposter		3.500	3.500
Tilgodehavender		102.961	95.723
 Likvide beholdninger		 138.066	 138.691
 Omsætningsaktiver		 241.027	 234.414
 Aktiver		 6.885.774	 6.851.168

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.886.169</u>	<u>2.576.045</u>
Egenkapital		<u>3.086.169</u>	<u>2.776.045</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.250.599</u>	<u>3.536.966</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.250.599</u>	<u>3.536.966</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	315.938	310.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Skyldig selskabsskat		91.150	90.903
Anden gæld		<u>126.918</u>	<u>121.618</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>549.006</u>	<u>538.157</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.799.605</u>	<u>4.075.123</u>
Passiver		<u>6.885.774</u>	<u>6.851.168</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.576.045	2.776.045
Årets resultat	0	310.124	310.124
Egenkapital ultimo	200.000	2.886.169	3.086.169

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	21.905	33.562
	21.905	33.562

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	94.709	90.902
Ændring af udskudt skat	(7.239)	(6.437)
	87.470	84.465

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.435.918
Tilgange	65.021
Kostpris ultimo	7.500.939
Af- og nedskrivninger primo	(819.164)
Årets afskrivninger	(37.028)
Af- og nedskrivninger ultimo	(856.192)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.644.747

	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald efter 12 måneder 2016	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	315.938	310.636	3.250.599	1.986.845
	315.938	310.636	3.250.599	1.986.845

Restgæld på byfornyelseslån (indekslån) nom. 481 t.kr. til realkreditinstitutter er ikke indregnet i de langfristede gældsforpligtelser, da der ydes 100 % offentligt ydelsesstøtte til såvel renter, afdrag og bidrag. Kursværdien af lånet udgør 752 t.kr. pr. 31. december 2016.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6.645 t.kr., er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.567 t.kr. samt ikke indregnet restgæld på byfornyelseslån på 481 t.kr. som omtalt i noten for langfristede gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og installationer	5-100 år
-----------------------------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.