

# **Ejendomsselskabet af 12.04 1989 ApS**

Odinsvej 12, 4640 Faxe  
CVR-nr. 12 61 32 96

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.05.18

Maria Kruse Bentsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 12.04 1989 ApS  
Odinsvej 12  
4640 Faxe  
Hjemsted: Faxe  
CVR-nr.: 12 61 32 96  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Maria Kruse Bentsen  
Leif Laurits Sofus Olsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendomsselskabet af 12.04 1989 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 9. maj 2018

**Direktionen**

Maria Kruse Bentsen

Leif Laurits Sofus Olsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 12.04 1989 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12.04 1989 ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerets 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 9. maj 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33780

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 177.342 mod DKK 310.124 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.263.511.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>424.220</b>	<b>456.527</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.815	-37.028
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>383.405</b>	<b>419.499</b>
Finansielle omkostninger	-16.292	-21.905
<b>Resultat før skat</b>	<b>367.113</b>	<b>397.594</b>
Skat af årets resultat	-189.771	-87.470
<b>Årets resultat</b>	<b>177.342</b>	<b>310.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	177.342	310.124
<b>I alt</b>	<b>177.342</b>	<b>310.124</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
Grunde og bygninger		6.603.932	6.644.747
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.603.932</b>	<b>6.644.747</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.603.932</b>	<b>6.644.747</b>
Udskudt skatteaktiv		0	99.461
Periodeafgrænsningsposter		7.500	3.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.500</b>	<b>102.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155.987</b>	<b>138.066</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>163.487</b>	<b>241.027</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.767.419</b>	<b>6.885.774</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.063.511	2.886.169
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.263.511</b>	<b>3.086.169</b>
1	Gæld til realkreditinstitutter	2.977.106	3.250.599
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.977.106</b>	<b>3.250.599</b>
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	295.000	315.938
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	90.310	91.150
	Anden gæld	126.492	126.918
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>526.802</b>	<b>549.006</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.503.908</b>	<b>3.799.605</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.767.419</b>	<b>6.885.774</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	200.000	2.576.045	2.776.045
Forslag til resultatdisponering	0	310.124	310.124
Saldo pr. 31.12.16	200.000	2.886.169	3.086.169
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	200.000	2.886.169	3.086.169
Forslag til resultatdisponering	0	177.342	177.342
Saldo pr. 31.12.17	200.000	3.063.511	3.263.511

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	295.000	1.797.000	3.272.106	3.566.537
I alt	295.000	1.797.000	3.272.106	3.566.537

Restgæld på byfornyelseslån (indekslån) nom. t.DKK 463 til realkreditinstitutter er ikke indregnet i de langfristede gældsforpligtelser, da der ydes 100% offentlig ydelsesstøtte til såvel renter, afdrag og bidrag. Kursværdien af lånet udgør t.DKK 211 pr. 31. december 2017.

**2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.272 er der tinglyst pant t.DKK 6.491 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.604.

Der er stillet ejerpantebrev på t.DKK 660 i fast ejendom til sikkerhed over for selskabets bankforbindelse.

### 3. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 for hver enkelt regnskabspost.

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

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	5-100	4.181.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

### 3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.