

Ejendomsselskabet af 25.06.1991 ApS

Havgårdsvej 19, 8240 Risskov
CVR-nr. 14 68 34 96

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.02.17

Erik Hansen
Dirigent

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

Selskabet

Ejendomsselskabet af 25.06.1991 ApS
c/o Advokat Erik Hansen
Havgårdsvej 19
8240 Risskov
Danmark
Telefon: 86 19 85 77
Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 14 68 34 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
27. regnskabsår

Direktion

Erik Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Ejendomsselskabet af 25.06.1991 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 27. januar 2017

Direktionen

Erik Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 25.06.1991 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25.06.1991 ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 12 - 16. 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 12 - 16.

Aarhus, den 27. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Lejeindtægter	427.690	407.318
	Andre eksterne omkostninger	-148.198	-137.801
	Bruttofortjeneste	279.492	269.517
2	Personaleomkostninger	-72.000	-72.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	207.492	197.517
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.987	-37.205
	Resultat før finansielle poster	169.505	160.312
	Finansielle indtægter	3.184	71.698
	Finansielle omkostninger	-51.363	-45.923
	Resultat før skat	121.326	186.087
3	Skat af årets resultat	-26.755	-44.961
	Årets resultat	94.571	141.126
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	140.000	140.000
	Overført resultat	-45.429	1.126
	I alt	94.571	141.126

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	6.534.269	6.556.605
4 Materielle anlægsaktiver i alt	6.534.269	6.556.605
Anlægsaktiver i alt	6.534.269	6.556.605
Tilgodehavende selskabsskat	475	4.224
Andre tilgodehavender	123	6.373
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	4.302	0
Periodeafgrænsningsposter	4.200	4.200
Tilgodehavender i alt	9.100	14.797
Andre værdipapirer og kapitalandele	134.448	142.551
Værdipapirer og kapitalandele i alt	134.448	142.551
Likvide beholdninger	110.191	134.249
Omsætningsaktiver i alt	253.739	291.597
Aktiver i alt	6.788.008	6.848.202

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3.042.482	3.218.353
Overført resultat	500.272	369.830
Forslag til udbytte for regnskabsåret	140.000	140.000
Egenkapital i alt	3.807.754	3.853.183
Hensættelser til udskudt skat	883.645	891.100
Hensatte forpligtelser i alt	883.645	891.100
⁵ Gæld til realkreditinstitutter	1.940.000	1.940.000
⁵ Deposita	97.292	102.604
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.037.292	2.042.604
Anden gæld	56.421	61.315
Periodeafgrænsningsposter	2.896	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	59.317	61.315
Gældsforpligtelser i alt	2.096.609	2.103.919
Passiver i alt	6.788.008	6.848.202

⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	125.000	3.218.353	369.830	140.000	3.853.183
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-146.241	146.241	0	0
Afskrivninger i året	0	-29.630	0	0	-29.630
Af- og nedskrivninger i året	0	0	29.630	0	29.630
Betalt udbytte	0	0	0	-140.000	-140.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-45.429	140.000	94.571
Saldo pr. 31.12.16	125.000	3.042.482	500.272	140.000	3.807.754

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme og foretage passive investeringer.

	2016	2015
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	72.000	72.000
-----------	--------	--------

I alt	72.000	72.000
-------	--------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	34.210	51.888
---------------------	--------	--------

Årets regulering af udskudt skat	-7.455	-6.927
----------------------------------	--------	--------

I alt	26.755	44.961
-------	--------	--------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.16	2.617.999
Tilgang i året	15.651
Kostpris pr. 31.12.16	2.633.650
Opskrivninger pr. 01.01.16	4.126.094
Opskrivninger pr. 31.12.16	4.126.094
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-187.488
Afskrivninger i året	-37.987
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-225.475
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	6.534.269
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	2.408.175

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.940.000	1.940.000	1.940.000
Deposita	0	97.292	102.604
I alt	1.940.000	2.037.292	2.042.604

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.940 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.534.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i regnskabsmæssige skøn. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen ændringer i årets resultat eller egenkapitalen.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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	20	6.000.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.