
Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S

St. Valbyvej 11-13, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 15 07 48 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2016

Helge Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. maj 2016

Direktion

Johnnie Nielsen

Bestyrelse

Helge Jensen
formand

Roger Jules Bellaiche

Johnnie Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S
St. Valbyvej 11-13
4000 Roskilde

CVR-nr.: 15 07 48 76
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 25. regnskabsår
Hjemstedskommune: Roskilde

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed overfor associeret virksomhed.

Bestyrelse

Helge Jensen, formand
Roger Jules Bellaiche
Johnnie Nielsen

Direktion

Johnnie Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		83.657	73.766
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-84.468	-84.468
Resultat før finansielle poster		-811	-10.702
Finansielle indtægter	2	21.550	35.929
Finansielle omkostninger	3	-20.621	-16.374
Resultat før skat		118	8.853
Skat af årets resultat	4	68.932	-4.606
Årets resultat		69.050	4.247

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		69.050	4.247
		69.050	4.247

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		2.677.660	2.762.128
Materielle anlægsaktiver	5	2.677.660	2.762.128
Tilgodehavender i associerede virksomheder		444.969	450.000
Finansielle anlægsaktiver		444.969	450.000
Anlægsaktiver		3.122.629	3.212.128
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	113.419
Periodeafgrænsningsposter		12.760	0
Tilgodehavender		12.760	113.419
Likvide beholdninger		285.488	173.402
Omsætningsaktiver		298.248	286.821
Aktiver		3.420.877	3.498.949

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.476.306	1.476.306
Overført resultat		241.465	172.415
Egenkapital	6	2.217.771	2.148.721
Hensættelse til udskudt skat	7	272.500	362.700
Hensatte forpligtelser		272.500	362.700
Gæld til realkreditinstitutter		750.335	831.826
Langfristede gældsforpligtelser	8	750.335	831.826
Gæld til realkreditinstitutter	8	81.490	81.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.602	24.557
Selskabsskat		22.225	24.064
Anden gæld		19.954	19.954
Kortfristede gældsforpligtelser		180.271	155.702
Gældsforpligtelser		930.606	987.528
Passiver		3.420.877	3.498.949
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	84.468	84.468
	<u>84.468</u>	<u>84.468</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	21.550	35.929
	<u>21.550</u>	<u>35.929</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.981	0
Andre finansielle omkostninger	18.640	16.374
	<u>20.621</u>	<u>16.374</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.268	23.006
Årets udskudte skat	-90.200	-18.400
	<u>-68.932</u>	<u>4.606</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	2.283.105
Kostpris 31. december	<u>2.283.105</u>
Opskrivninger 1. januar	1.581.690
Årets afskrivninger	<u>-38.806</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.542.884</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.102.667
Årets afskrivninger	<u>45.662</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.148.329</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.677.660</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 3.500.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	1.476.306	172.415	2.148.721
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69.050</u>	<u>69.050</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>1.476.306</u>	<u>241.465</u>	<u>2.217.771</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	272.500	362.700
	<u>272.500</u>	<u>362.700</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	421.665	503.665
Mellem 1 og 5 år	328.670	328.161
Langfristet del	750.335	831.826
Inden for 1 år	81.490	81.127
	831.825	912.953

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RB Holding Solrød ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, DKK 1.500.00 i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør DKK 2.677.660.

Til sikkerhed for egne og associeret selskabs trækingsret på kredit i pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve på nominal DKK 785.000 med pant i ejendom og maskiner.

Noter til årsrapporten

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JN Holding Taastrup ApS, Hølgårdstoftens 109, 2630 Taastrup

RB Holding Solrød ApS, Odinsvej 22, 2680 Solrød Strand

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
----------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendommen er opskrevet til vurdering i forbindelse med delvis ejerskifte ved spaltning af moderselskab pr. 1. januar 2010.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.