

---

# ***Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S***

St. Valbyvej 11-13, 4000 Roskilde

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 15 07 48 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/1 2018

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 årsregnskabet 7

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. januar 2018

### **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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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.

Slagelse, den 25. januar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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: 27. regnskabsår Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Helge Jensen, formand Roger Jules Bellaiche Johnnie Nielsen
<b>Direktion</b>	Johnnie Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.912.905</b>	<b>3.074</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-14.078	-84.468
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.898.827</b>	<b>-81.394</b>
Finansielle indtægter	3	96.070	26.190
Finansielle omkostninger	4	-43.522	-16.215
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.951.375</b>	<b>-71.419</b>
Skat af årets resultat	5	-653.236	15.662
<b>Årets resultat</b>		<b>2.298.139</b>	<b>-55.757</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.800.000	0
Overført resultat	-501.861	-55.757
	<b>2.298.139</b>	<b>-55.757</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		0	2.593.192
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.593.192</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.593.192</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.501.460	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	271.159
Periodeafgrænsningsposter		0	12.902
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.501.460</b>	<b>284.061</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.899.904</b>	<b>391.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.401.364</b>	<b>676.006</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.401.364</b>	<b>3.269.198</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		0	1.476.306
Overført resultat		1.160.004	185.560
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.800.000	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.460.004</b>	<b>2.161.866</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	254.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>254.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	749.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	75.037
Selskabsskat		907.236	2.934
Anden gæld		28.124	19.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>941.360</b>	<b>853.332</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>941.360</b>	<b>853.332</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.401.364</b>	<b>3.269.198</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed overfor associeret virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.078	84.468
	<u><b>14.078</b></u>	<u><b>84.468</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	90.516	26.190
Valutakursreguleringer	5.554	0
	<u><b>96.070</b></u>	<u><b>26.190</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.062
Andre finansielle omkostninger	43.522	14.153
	<u><b>43.522</b></u>	<u><b>16.215</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	907.236	2.838
Årets udskudte skat	-254.000	-18.500
	<u><b>653.236</b></u>	<u><b>-15.662</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.476.306	185.559	0	2.161.865
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.476.306	1.476.306	0	0
Årets resultat	0	0	-501.861	2.800.000	2.298.139
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>1.160.004</b>	<b>2.800.000</b>	<b>4.460.004</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på

0 2.593.192

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten 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.

Ved salg opskrives materielle anlægsaktiver til nettosalgsværdi således, at den regnskabsmæssige værdi udgør kontant afståelsessum fratrukket omkostninger afholdt i forbindelse med salg.

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

### 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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