



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 1. JANUAR 1992

GL. STILLINGVEJ 13, MESING, 8660 SKANDERBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2018

Lene Pedersen

CVR-NR. 15 55 37 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992
Gl. Stillingvej 13, Mesing
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 15 55 37 07
Stiftet: 30. juni 1992
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lene Pedersen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. juni 2018

Direktion:

Lene Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Randers, den 12. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er porteføljepleje samt investering i, og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Børskursværdien af selskabets værdipapirbeholdning er i 2017 forøget i forhold til året før, hvilket er acceptabelt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 194.942 | 197.439 |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | -10.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 194.942 | 187.439 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 399.949 | 237.505 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -53.136 | -54.787 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 541.755 | 370.157 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -111.122 | -85.976 |
| ÅRETS RESULTAT | | 430.633 | 284.181 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 337.083 | 100.000 |
| Overført resultat..... | | 93.550 | 184.181 |
| I ALT | | 430.633 | 284.181 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | 3 | 337.083 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 3.445 | 3.445 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 3.737 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 6.107 | 6.107 |
| Tilgodehavender..... | | 350.372 | 9.552 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 3.382.257 | 3.159.882 |
| Værdipapirer..... | | 3.382.257 | 3.159.882 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.732.629 | 3.169.434 |
| AKTIVER..... | | 7.732.629 | 7.169.434 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 815.238 | 815.238 |
| Overført overskud..... | | 5.013.408 | 4.919.858 |
| Forslag til udbytte..... | | 337.083 | 100.000 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 6.365.729 | 6.035.096 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 401.000 | 401.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 401.000 | 401.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 419.204 | 476.669 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 419.204 | 476.669 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 460.455 | 160.346 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 9.997 |
| Anden gæld..... | | 86.241 | 86.326 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 546.696 | 256.669 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 965.900 | 733.338 |
| PASSIVER..... | | 7.732.629 | 7.169.434 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note | | |
|---|---------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 111.122 | 85.976 | | | |
| | 111.122 | 85.976 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 | | |
| | | Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 2.271.059 | | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 2.271.059 | | | |
| Opskrivninger 1. januar 2017..... | | 1.728.941 | | | |
| Opskrivninger 31. december 2017..... | | 1.728.941 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 4.000.000 | | | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 2.271.059 | | | |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse | | | 3 | | |
| Der er på statustidspunkt et ulovligt aktionærlån på 300.000 kr. | | | | | |
| Egenkapital | | | 4 | | |
| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 200.000 | 815.238 | 4.919.858 | 100.000 | 6.035.096 |
| Udbytte..... | | | | -100.000 | -100.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 93.550 | 337.083 | 430.633 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 200.000 | 815.238 | 5.013.408 | 337.083 | 6.365.729 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 476.669 | 419.204 | 60.000 | 140.000 | |
| | 476.669 | 419.204 | 60.000 | 140.000 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Der er på statustidspunktet 31/12 2017 en skyldig udbytteskat på 81.000 kr. | | | | | |

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 419 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.000 tkr.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.