



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 1. JANUAR 1992**

**GL. STILLINGVEJ 13, MESING, 8660 SKANDERBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Lene Pedersen

**CVR-NR. 15 55 37 07**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**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

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 31. maj 2016

Direktion

---

Lene Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg Laursen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Børskursværdien af selskabets værdipapirbeholdning er i 2015 forøget i forhold til året før, hvilket er acceptabelt.

Selskabet har pr. 1. december 2015 afhændet en ejendom i Måslet til bogført opskrevet værdi, hvilket er et led i selskabets afhændelsesstrategi.

Der forventes et resultat af primær drift i 2016 på et mindre niveau end i 2015.

Årets overskud på 236.153 kr. overføres til udbytte med 100.000 kr., medens resterende overføres til overført overskud.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

#### **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 måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>172.022</b>	<b>301.861</b>
Andre driftsomkostninger.....		-16.926	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>155.096</b>	<b>301.861</b>
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		162.426	208.519
Andre finansielle indtægter.....		28.260	0
Andre finansielle omkostninger.....		-61.339	-52.771
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>284.443</b>	<b>457.609</b>
Skat af årets resultat.....	1	-48.290	-116.417
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>236.153</b>	<b>341.192</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		136.153	241.192
<b>I ALT</b> .....		<b>236.153</b>	<b>341.192</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		4.000.000	5.717.330
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.000.000</b>	<b>5.717.330</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.000.000</b>	<b>5.717.330</b>
Andre tilgodehavender.....		15.182	20.434
Periodeafgrænsningsposter.....		6.107	6.107
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.289</b>	<b>26.541</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.987.505	1.814.892
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.987.505</b>	<b>1.814.892</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.417.857</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.426.651</b>	<b>1.841.433</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.426.651</b>	<b>7.558.763</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		815.238	1.048.517
Overført overskud.....		4.735.677	4.366.245
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>5.850.915</b>	<b>5.714.762</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		401.000	685.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>401.000</b>	<b>685.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		476.571	859.464
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>476.571</b>	<b>859.464</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	305.702	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	104.277
Selskabsskat.....		292.073	109.211
Anden gæld.....		100.390	86.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>698.165</b>	<b>299.537</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.174.736</b>	<b>1.159.001</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.426.651</b>	<b>7.558.763</b>
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	332.290	116.417			
Regulering af udskudt skat.....	-284.000	0			
	<b>48.290</b>	<b>116.417</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2015.....		3.521.829			
Afgang.....		-1.250.770			
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>2.271.059</b>			
Opskrivninger 1. januar 2015.....		2.195.501			
Opskrivninger solgte aktiver.....		-466.560			
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>1.728.941</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>4.000.000</b>			
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	1.048.517	4.366.245	100.000	5.714.762
Betalt udbytte.....				-100.000	-100.000
Andre reguleringer.....		-233.279	233.279		
Forslag til årets resultatdisponering.....			136.153	100.000	236.153
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>815.238</b>	<b>4.735.677</b>	<b>100.000</b>	<b>5.850.915</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	859.464	782.273	305.702	250.000	
	<b>859.464</b>	<b>782.273</b>	<b>305.702</b>	<b>250.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
Ingen.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 532 tkr., er der givet pant i grunde og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.000 tkr.