

---

# ***Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS***

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 16 02 26 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/9 2017

John Hald Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	6
Balance 30. april 2017	7
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. september 2017

## Direktion

John Hald Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 29. september 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS  
Grumstolsvej 18  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 16 02 26 91  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

John Hald Nielsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

### Advokat

Advokat Poul Merrild ApS  
Frodesgade 70  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S  
Torvet 21  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet udlejer fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 326.495, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.022.603.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og levede op til ledelsens forventninger.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>806.551</b>	<b>776.057</b>
Administrationsomkostninger		-44.187	-104.982
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>762.364</b>	<b>671.075</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-25.935	-51.239
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>736.429</b>	<b>619.836</b>
Finansielle indtægter	2	7.475	3.824
Finansielle omkostninger	3	-317.771	-324.153
<b>Resultat før skat</b>		<b>426.133</b>	<b>299.507</b>
Skat af årets resultat	4	-99.638	-77.154
<b>Årets resultat</b>		<b>326.495</b>	<b>222.353</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		326.495	222.353
		<b>326.495</b>	<b>222.353</b>



## Balance 30. april 2017

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		12.013.825	12.013.825
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.013.825</b>	<b>12.013.825</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.013.825</b>	<b>12.013.825</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		334	2.162
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		565.766	225.445
Periodeafgrænsningsposter		55.538	72.770
<b>Tilgodehavender</b>		<b>621.638</b>	<b>300.377</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>175.491</b>	<b>320.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>797.129</b>	<b>621.056</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.810.954</b>	<b>12.634.881</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.822.603	4.496.110
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.022.603</b>	<b>4.696.110</b>
Hensættelse til udskudt skat		849.753	849.753
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>849.753</b>	<b>849.753</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.132.186	6.322.494
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>6.132.186</b>	<b>6.322.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	216.243	213.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.233	644
Selskabsskat		99.638	77.154
Anden gæld		377.737	392.288
Periodeafgrænsningsposter		87.561	83.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>806.412</b>	<b>766.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.938.598</b>	<b>7.089.018</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.810.954</b>	<b>12.634.881</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-25.935	-51.239
	<u><b>-25.935</b></u>	<u><b>-51.239</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.475	3.798
Andre finansielle indtægter	0	26
	<u><b>7.475</b></u>	<u><b>3.824</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	317.771	324.153
	<u><b>317.771</b></u>	<u><b>324.153</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.638	77.154
	<u><b>99.638</b></u>	<u><b>77.154</b></u>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		8.680.000
Kostpris 30. april		<u>8.680.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Værdireguleringer 1. maj	3.333.825
Værdireguleringer 30. april	3.333.825
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>12.013.825</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	20	21
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	9	10

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	4.496.108	4.696.108
Årets resultat	0	326.495	326.495
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>200.000</b>	<b>4.822.603</b>	<b>5.022.603</b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.631.072	5.836.112
Mellem 1 og 5 år	501.114	486.382
Langfristet del	6.132.186	6.322.494
Inden for 1 år	216.243	213.438
	<b>6.348.429</b>	<b>6.535.932</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.013.825	12.013.825
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.013.825	12.013.825
--	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Hald Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens 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

## 9 Nærtstående parter

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

Hjerting Strandpark ApS, Højbjerg

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 7/9 1990 ApS for 2016/17 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.

### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med, at huslejen forfalder til betaling.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. direkte og indirekte omkostninger der er afholdt for at sikre udlejningen af lejlighederne, herunder afskrivninger på ejendommen

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative drift af ejendommen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### 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.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### 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 opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 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.

### 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos realkreditinstitutter, 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.