

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

Telefon 75 53 00 00  
Telefax 75 53 00 38  
www.deloitte.dk

## **Ejendomsselskabet af 29/3**

**1993 ApS**

Boelskilde 30

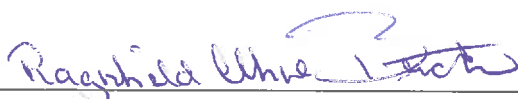
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 16940097

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2018

**Dirigent**



Navn: Ragnhild Buch

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet af 29/3 1993 ApS

Boelskilde 30

7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 16940097

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Ragnhild Buch

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet af 29/3 1993 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28.05.2018

### Direktion

Ragnhild Buch



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 29/3 1993 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29/3 1993 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

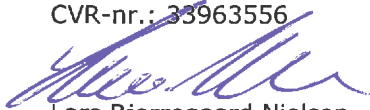
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb, slag og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 137 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>642.078</b>	<b>649.371</b>
Af- og nedskrivninger		(288.669)	(220.900)
<b>Driftsresultat</b>		<b>353.409</b>	<b>428.471</b>
Andre finansielle indtægter	2	72.831	62.336
Andre finansielle omkostninger		(251.143)	(191.650)
<b>Resultat før skat</b>		<b>175.097</b>	<b>299.157</b>
Skat af årets resultat	3	(38.523)	(65.813)
<b>Årets resultat</b>		<b>136.574</b>	<b>233.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
Overført resultat		83.674	181.644
		<b>136.574</b>	<b>233.344</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.798.588	7.542.974
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>61.510</u>	<u>72.208</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>7.860.098</u></b>	<b><u>7.615.182</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>7.860.098</u></b>	<b><u>7.615.182</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		548.601	524.157
Andre tilgodehavender		636.937	2.210.694
Tilgodehavende selskabsskat		<u>23.257</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.208.795</u></b>	<b><u>2.734.851</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>169.768</u></b>	<b><u>112.952</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.378.563</u></b>	<b><u>2.847.803</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>9.238.661</u></b>	<b><u>10.462.985</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.203.576	1.283.814
Overført overskud eller underskud		1.269.372	1.036.142
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.725.848</u></b>	<b><u>2.571.656</u></b>
Udskudt skat		758.715	733.384
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>758.715</u></b>	<b><u>733.384</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.923.039	5.197.768
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.923.039</u></b>	<b><u>5.197.768</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	278.154	277.957
Skyldig selskabsskat		0	4.008
Anden gæld		552.905	1.678.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>831.059</u></b>	<b><u>1.960.177</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.754.098</u></b>	<b><u>7.157.945</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.238.661</u></b>	<b><u>10.462.985</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.283.814	1.036.142	51.700
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(51.700)
Opløsning af opskrivninger	0	(80.238)	80.238	0
Værdireguleringer	0	0	88.869	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(19.551)	0
Årets resultat	0	0	83.674	52.900
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.203.576</b>	<b>1.269.372</b>	<b>52.900</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				2.571.656
Udbetalt ordinært udbytte				(51.700)
Opløsning af opskrivninger				0
Værdireguleringer				88.869
Skat af egenkapitalbevægelser				(19.551)
Årets resultat				136.574
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>2.725.848</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.400	29.800
Renteindtægter i øvrigt	32.900	32.200
Øvrige finansielle indtægter	8.531	336
	<u>72.831</u>	<u>62.336</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	13.192	57.977
Ændring af udskudt skat	25.331	7.836
	<u>38.523</u>	<u>65.813</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.139.458	125.816
Tilgange	533.585	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.673.043</u>	<u>125.816</u>
Opskrivninger primo	2.571.737	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>2.571.737</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.168.221)	(53.608)
Årets afskrivninger	(277.971)	(10.698)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(2.446.192)</u>	<u>(64.306)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.798.588</u>	<u>61.510</u>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<u>6.255.548</u>	<u>-</u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	278.154	277.957	4.923.039	3.855.541
	<b>278.154</b>	<b>277.957</b>	<b>4.923.039</b>	<b>3.855.541</b>

### 6. Finansielle instrumenter

Under langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 509 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede gæld til realkreditinstitutter.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Peter Buch Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebrev nom. 2.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.799 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret i forhold til regnskabsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Jens Peter Buch Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris og for bygningers vedkommende med tillæg af opskrivninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.