

Ejendomsselskabet af 29/3 1993 ApS

Boelskilde 30
7120 Vejle Øst
CVR-nr. 16940097

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2017

Dirigent

Navn: Ragnhild Buch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ragnhild Buch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 26.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 233 t.kr., som af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		649.371	653.445
Af- og nedskrivninger		(220.900)	(167.360)
Driftsresultat		428.471	486.085
Andre finansielle indtægter	1	62.336	64.085
Andre finansielle omkostninger		(191.651)	(217.611)
Resultat før skat		299.156	332.559
Skat af årets resultat	2	(65.813)	(78.561)
Årets resultat		233.343	253.998
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		51.700	150.000
Overført resultat		181.643	103.998
		233.343	253.998

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.542.974	5.076.172
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.208	82.906
Materielle anlægsaktiver	3	7.615.182	5.159.078
Anlægsaktiver		7.615.182	5.159.078
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		524.157	494.449
Andre tilgodehavender		2.210.694	1.611.500
Tilgodehavender		2.734.851	2.105.949
Likvide beholdninger		112.952	1.301.840
Omsætningsaktiver		2.847.803	3.407.789
Aktiver		10.462.985	8.566.867

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.283.814	1.364.052
Overført overskud eller underskud		1.036.142	837.873
Forslag til udbytte for regnskabsåret		51.700	150.000
Egenkapital		<u>2.571.656</u>	<u>2.551.925</u>
Udskudt skat		733.384	725.548
Hensatte forpligtelser		<u>733.384</u>	<u>725.548</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.197.768	4.285.588
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.197.768</u>	<u>4.285.588</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	277.957	284.408
Skyldig selskabsskat		4.008	104.032
Anden gæld		1.678.212	615.366
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.960.177</u>	<u>1.003.806</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.157.945</u>	<u>5.289.394</u>
Passiver		<u>10.462.985</u>	<u>8.566.867</u>
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital primo	200.000	2.005.955	195.970	150.000
Ændring i regnskabspraksis	0	(641.903)	641.903	0
Korrigeret egenkapital primo	200.000	1.364.052	837.873	150.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(150.000)
Opløsning af opskrivninger	0	(80.238)	80.238	0
Værdireguleringer	0	0	(81.554)	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	17.942	0
Årets resultat	0	0	181.643	51.700
Egenkapital ultimo	200.000	1.283.814	1.036.142	51.700
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				2.551.925
Ændring i regnskabspraksis				0
Korrigeret egenkapital primo				2.551.925
Udbetalt ordinært udbytte				(150.000)
Opløsning af opskrivninger				0
Værdireguleringer				(81.554)
Skat af egenkapitalbevægelser				17.942
Årets resultat				233.343
Egenkapital ultimo				2.571.656

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.800	24.900
Renteindtægter i øvrigt	32.536	39.185
	62.336	64.085
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	57.977	112.088
Ændring af udskudt skat	7.836	(31.389)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2.138)
	65.813	78.561
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- og materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.462.454	125.816
Tilgange	2.677.004	0
Kostpris ultimo	7.139.458	125.816
Opskrivninger primo	2.571.737	0
Opskrivninger ultimo	2.571.737	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.958.019)	(42.910)
Årets afskrivninger	(210.202)	(10.698)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.168.221)	(53.608)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.542.974	72.208
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	5.897.065	-

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	277.957	284.408	5.197.768	4.428.900
	277.957	284.408	5.197.768	4.428.900

5. Finansielle instrumenter

Under anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på i alt 598 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede gæld til realkreditinstitutter.

6. 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.

7. 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 7.543 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Egenkapital

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af opskrevne aktiver.

Den ændrede regnskabspraksis haft ikke haft nogen indvirkning på årets resultat, balancesummen eller egenkapitalen. Effekten af praksisændringen pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, som alene er en reklassifikation mellem reserve for opskrivninger og over til overført overskud, jf. egenkapitalopgørelsen på side 9. Sammenligningstal er tilpasset ovenstående.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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