

Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS

Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 17 14 56 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018.

Benny Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. maj 2018

Direktion

Benny Egsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 Deres 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, De 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.

Grindsted, den 25. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21329

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS
Nørre Torv 2
7200 Grindsted

CVR-nr.: 17 14 56 49
Stiftet: 1. juli 1993
Hjemsted: Billund Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
24. regnskabsår

Direktion Benny Egsgaard

Revisor Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 592 t.kr. mod 553 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 694 t.kr. mod 91 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	591.685	553.428
Værdiregulering af investeringsejendomme	294.427	-298.008
Resultat før finansielle poster	886.112	255.420
Andre finansielle indtægter	3.941	30.727
Øvrige finansielle omkostninger	-82.196	-84.161
Resultat før skat	807.857	201.986
Skat af årets resultat	-114.114	-110.770
Årets resultat	693.743	91.216
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	400.000	600.000
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	93.743	0
Disponeret fra overført resultat	0	-508.784
Disponeret i alt	693.743	91.216

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>9.409.825</u>	<u>9.115.398</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.409.825</u>	<u>9.115.398</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.409.825</u>	<u>9.115.398</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>521</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>521</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>209.407</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>209.407</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>209.928</u>
	Aktiver i alt	<u>9.409.825</u>	<u>9.325.326</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	200.000	200.000
3	Overført resultat	3.373.622	3.279.879
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	Egenkapital i alt	<u>4.173.622</u>	<u>4.079.879</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.800.304	4.043.683
	Deposita	192.830	190.040
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.993.134</u>	<u>4.233.723</u>
	Gældsforpligtelser	243.000	243.000
	Gæld til pengeinstitutter	906.242	687.090
	Selskabsskat	52.115	50.771
	Anden gæld	41.712	30.863
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.243.069</u>	<u>1.011.724</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.236.203</u>	<u>5.245.447</u>
	Passiver i alt	<u>9.409.825</u>	<u>9.325.326</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>6.612.740</u>	<u>6.612.740</u>
Kostpris ultimo	<u>6.612.740</u>	<u>6.612.740</u>
Opskrivninger primo	2.502.658	2.800.666
Årets opskrivning	<u>294.427</u>	<u>-298.008</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.797.085</u>	<u>2.502.658</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.409.825</u>	<u>9.115.398</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>8.960.000</u>	<u>8.960.000</u>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrukket. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveaet?		
Ved fastsættelse af markedsværdier (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent:		6,25
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.279.879	3.788.663
Årets overførte overskud eller underskud	<u>93.743</u>	<u>-508.784</u>
	<u>3.373.622</u>	<u>3.279.879</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	600.000	600.000
Udloddet udbytte	-600.000	-600.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.043.304	4.286.683
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-243.000</u>	<u>-243.000</u>
	<u>3.800.304</u>	<u>4.043.683</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.828.304</u>	<u>3.054.664</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.043 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.410 t.kr.

Til sikkerhed overfor Rinkjøbing Landbobank A/S er der givet pant i depot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 0 t.kr.