



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## Ejendomsselskabet af 28/12

**2001 ApS**

Bakkekammen 19

4300 Holbæk

CVR-nr. 17264230

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2017.

Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	8
Balance 31. december.....	9
Noter .....	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. marts 2017

### Direktionen

  
Marianne Berggren Jonstrup Andersen

### Bestyrelsen

  
Marianne Berggren Jonstrup-Andersen

  
Annie-Margrethe Billesbølle

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 revisors 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.

Holbæk, den 14. marts 2017

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177



Vibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS  
Bakkekammen 19  
4300 Holbæk

CVR-nummer: 17264230  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Bestyrelse

Marianne Berggren Jonstrup-Andersen  
Annie-Margrethe Billesbølle

### Direktion

Marianne Berggren Jonstrup Andersen

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

### Kontaktpersoner:

Vibeke Hundevad  
Flemming Hansen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom og værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed samt udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter 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 vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år, scrapværdi 27 %

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Note	<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>722.903</b>	<b>677</b>
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	97.194	79
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>625.709</b>	<b>597</b>
	Andre finansielle omkostninger	126.713	147
	<b>Resultat før skat</b>	<b>498.996</b>	<b>450</b>
	Skat af årets resultat	131.824	122
	<b>Årets resultat</b>	<b>367.172</b>	<b>328</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	1.528.145	1.402
	Årets resultat	367.172	328
	<b>Til disposition</b>	<b>1.895.317</b>	<b>1.731</b>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	206.800	202
	Overført til næste år	1.688.517	1.528
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.895.317</b>	<b>1.731</b>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.117.523	5.215
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.117.523</b>	<b>5.215</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.117.523</b>	<b>5.215</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	12.026	13
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.026</b>	<b>13</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.314.780</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.326.806</b>	<b>13</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.444.329</b>	<b>5.227</b>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	1.688.517	1.528
	Foreslået udbytte	206.800	202
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.095.317</b>	<b>1.931</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Ansvarlig lånekapital	2.797.018	2.688
	Gæld til realkreditinstitutter	3.315.383	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	-152.000	0
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.960.402</b>	<b>2.688</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	152.000	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	47.319	479
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35
	Selskabsskat	95.130	93
	Anden gæld	59.162	2
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>388.611</b>	<b>609</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.349.013</b>	<b>3.297</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.444.329</b>	<b>5.227</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Eventualposter m.v.		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 5.472		
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebrev med nom. 325.000 i ejendommen beliggende Chr. F Jensens vej 2, 4450 Jyderup.		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. TDKK 3.409 i ejendommene beliggende Chr. F Jensens vej 2, Drivsåttevej 19, 24 og 29, 4450 Jyderup.		
Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 3.844		
<b>3 Eventualposter m.v.</b>		
Ingen.		