

EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS

Høveltevej 78
3460 Birkerød

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/12/2017

Carsten Baagøe Schou
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS
Høveltevej 78
3460 Birkerød

Telefonnummer: 21734866

CVR-nr: 19117790
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Galoche Alle 6
4600 Køge
DK Danmark
CVR-nr: 34589992
P-enhed: 1017714046

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/2017 for Ejendomsselskabet af 13/2 1996 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 04/12/2017

Direktion

Carsten Baagøe Schou
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover 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.

Køge, 04/12/2017

Brian Hildskov Hansen
Statsautoriseret revisor
ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 34589992

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommene beliggende Ryttermarken 8-10 i Farum.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016/2017 er et overskud på tkr. 589, hvilket er på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital udgør pr. 30/6 2017 tkr. 13.760.

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017/2018.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 13.2.1996 ApS for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris, hvor den tidligere blev målt til dagsværdi. Ændringen er indregnet under finansielle poster i indeværende års tal.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30/6 2017:

Årets resultat forøges med kr. 0 før skat.

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 af- og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejerens betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende lån i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Investeringsejendomme

Selskabets grund og bygninger er indregnet til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede lager- og kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I tilfælde af tomgang i ejendommen, indregnes tomgangen til en skønnet markedsleje og indgår derved i beregningsgrundlaget for beregning af dagsværdien. I den beregnede dagsværdi modregnes 1 års tomgangslejes, som skønnes som den forventede liggetid inden udlejning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		718.541	-1.073.209
Resultat af ordinær primær drift		718.541	-1.073.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-552.684
Andre finansielle indtægter		188.763	25.115
Øvrige finansielle omkostninger		-152.409	-249.082
Ordinært resultat før skat		754.895	-1.849.860
Skat af årets resultat		-166.000	700.000
Årets resultat		588.895	-1.149.860
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		588.895	-1.149.860
I alt		588.895	-1.149.860

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		27.600.000	27.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	27.600.000	27.600.000
Anlægsaktiver i alt		27.600.000	27.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavende skat		3.000	0
Andre tilgodehavender		0	253.518
Tilgodehavender i alt		3.000	253.518
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		3.000	253.518
Aktiver i alt		27.603.000	27.853.518

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		4.200.000	4.200.000
Overført resultat		9.559.878	8.970.983
Egenkapital i alt		13.759.878	13.170.983
Hensættelse til udskudt skat		4.061.000	3.895.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.061.000	3.895.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.214.597	6.860.990
Deposita		642.874	502.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	6.857.471	7.363.150
Gæld til realkreditinstitutter		457.630	453.488
Gæld til banker		1.255.145	1.129.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.988	698.774
Skyldig selskabsskat		0	66.361
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.173.888	1.076.006
Deposita			0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.924.651	3.424.385
Gældsforpligtelser i alt		9.782.122	10.787.535
Passiver i alt		27.603.000	27.853.518

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	4.200.000	8.970.983	13.170.983
Årets resultat	0	588.895	588.895
Egenkapital, ultimo	4.200.000	9.559.878	13.759.878

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
Kostpris primo	29.320.869
Tilgang	0
Kostpris ultimo	29.320.869
Værdireguleringer primo	-1.720.869
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer ultimo	-1.720.869
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.600.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2016 kr. 25.500.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.672.227	457.630	6.214.597	4.325.179
Deposita	642.874	0	642.874	642.874
	7.315.101	457.630	6.857.471	4.968.053

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi på balancedagen. Det valgte regnskabsprincip er baseret på skøn og medfører derfor usikkerheder som følge af de valgte forudsætninger.

Under anvendt regnskabspraksis er der redegjort for den metodik, som er anvendt ved skøn af dagsværdi.

Dagsværdien er baseret på et skønnet afkastkrav på 7,25 %.

På statustidspunktet er ca. 70% af ejendommen udlejet, hvoraf 2 lejemål er langløbende.

Den ledige del af ejendommen forventes helt eller delvist udlejet indenfor en kortere årrække.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på tkr. 20.000 og ejerpantebrev på tkr. 8.950 der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på tkr. 27.600. Begge er deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement.

Ejerpantebrev på tkr. 3.050 der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme er i selskabets besiddelse.