

# **EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS**

Høveltevej 78  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/12/2016

Carsten Baagøe Schou  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS  
Høveltevej 78  
3460 Birkerød  
  
Telefonnummer: 21734866  
  
CVR-nr: 19117790  
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**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 1/7 2015 - 30/6 2016 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 07/12/2016

**Direktion**

Carsten Baagøe Schou

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, 07/12/2016

Bent Sønberg  
Statsautoriseret revisor  
ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET 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 2015/2016 er et underskud på tkr. 1.150, hvilket anses for utilfredsstillende, men på niveau med det forventede. Selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret nedskrevet til skønnet dagsværdi med tkr. 553.

Selskabet har i anden halvdel af året indgået 2 større lejekontrakter, som medfører, at investeringsejendommene pr. 30/6 2016 er ca. 70% udlejede. Udlejningerne har medført store istandsættelsesomkostninger, som er omkostningsført i regnskabsåret 2015/2016.

Selskabets egenkapital udgør pr. 30/6 2016 tkr. 13.171.

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/2017.

## 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 1/7 2015 - 30/6 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 lejeres 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 poste-ringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investerings ejendomme

Selskabets grund og bygninger er indregnet til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultat-opgørelsen.

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 uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af ved-ligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fra-drag 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 ind-regnes 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 skat-tepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig 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 netto-skatteaktiver 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 23,5%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi.

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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-1.073.209</b>	<b>1.314.790</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.073.209</b>	<b>1.314.790</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-552.684	-3.000.000
Andre finansielle indtægter .....		25.115	179.551
Øvrige finansielle omkostninger .....		-249.082	-277.562
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.849.860</b>	<b>-1.783.221</b>
Skat af årets resultat .....		700.000	635.048
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.149.860</b>	<b>-1.148.173</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		-1.149.860	-1.148.173
<b>I alt .....</b>		<b>-1.149.860</b>	<b>-1.148.173</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		27.600.000	28.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>27.600.000</b>	<b>28.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.600.000</b>	<b>28.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	17.074
Andre tilgodehavender .....		253.518	1.304
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>253.518</b>	<b>18.378</b>
Likvide beholdninger .....		0	371.045
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>253.518</b>	<b>389.423</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.853.518</b>	<b>28.389.423</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		4.200.000	4.200.000
Overført resultat .....		8.970.983	10.120.843
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.170.983</b>	<b>14.320.843</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.895.000	4.595.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.895.000</b>	<b>4.595.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.860.990	7.305.993
Deposita .....		502.160	107.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.363.150</b>	<b>7.413.063</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		453.488	400.358
Gæld til banker .....		1.129.756	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		698.774	21.159
Skyldig selskabsskat .....		66.361	109.851
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.076.006	1.187.195
Deposita .....		0	341.954
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.424.385</b>	<b>2.060.517</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.787.535</b>	<b>9.473.580</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.853.518</b>	<b>28.389.423</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo	29.168.185
Tilgang	152.684
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.320.869</b>
Værdireguleringer primo	-1.168.185
Årets værdiregulering	-552.684
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.720.869</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.600.000</b>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 kr. 25.500.000

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	4.200.000	10.120.843	0	14.320.843
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.149.860	0	-1.149.860
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.200.000</b>	<b>8.970.983</b>	<b>0</b>	<b>13.170.983</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	7.314.478	453.488	6.860.990	4.817.573
Deposita	502.160	0	502.160	502.160
	<b>7.816.638</b>	<b>453.488</b>	<b>7.363.150</b>	<b>5.319.733</b>

## 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 ovenstående investeringsejendomme. 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.