

Ejendomsselskabet E F Ejby ApS

Kingstrupvej 48, 5592 Ejby

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4/5 2017

Eddie Clement
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet E F Ejby ApS
Kingstrupvej 48
5592 Ejby

CVR-nr.: 19 75 68 82
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. december 1996
Hjemsted: Middelfart

Direktion

Eddie Clement
Finn Borbjerg Jakobsen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet E F Ejby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. maj 2017

Direktion

Eddie Clement

Finn Borbjerg Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet E F Ejby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet E F Ejby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 4. maj 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom på adressen Jernbanevej 1 - 5592 Ejby. Investeringsejendommen omfatter boliger, kontor og andet erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 106.423, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 857.038.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet E F Ejby ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af husleje med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50-75 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		186.605	158
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-13.899</u>	<u>-14</u>
Resultat før finansielle poster		172.706	144
Finansielle omkostninger		<u>-36.234</u>	<u>-47</u>
Resultat før skat		136.472	97
Skat af årets resultat	1	<u>-30.049</u>	<u>-24</u>
Årets resultat		<u>106.423</u>	<u>73</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>106.423</u>	<u>73</u>
		<u>106.423</u>	<u>73</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>2.010.818</u>	<u>2.025</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.010.818</u>	<u>2.025</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.010.818</u>	<u>2.025</u>
Tilgodehavende husleje		0	1
Andre tilgodehavender		778	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.824</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>8.602</u>	<u>9</u>
Likvide beholdninger		<u>76.598</u>	<u>164</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.200</u>	<u>173</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.096.018</u></u>	<u><u>2.198</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>732.038</u>	<u>625</u>
Egenkapital i alt	3	<u>857.038</u>	<u>750</u>
Bankgæld		31.524	206
Prioritetsgæld		<u>799.905</u>	<u>857</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>831.429</u>	<u>1.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	130.000	120
Selskabsskat		23.294	16
Anden gæld		231.501	233
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.756</u>	<u>16</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>407.551</u>	<u>385</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.238.980</u>	<u>1.448</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>2.096.018</u></u>	<u><u>2.198</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	30.294	24
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-245	0
	30.049	24
	30.049	24

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar	2.122.010
Kostpris 31. december	2.122.010
Af- og nedskrivninger 1. januar	97.293
Årets afskrivninger	13.899
Af- og nedskrivninger 31. december	111.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.010.818

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	625.615	750.615
Årets resultat	0	106.423	106.423
Egenkapital 31. december	125.000	732.038	857.038

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	266.052	101.524	70.000	0
Prioritetsgæld	916.754	859.905	60.000	555.000
	1.182.806	961.429	130.000	555.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 860, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.011.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 102 t.kr. er deponeret ejerpantebrev, på 300 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 2.011 t.kr.