øernes revision
registreret revisionsaktieselskab

Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S
Drejerskovvej 21
4760 Vordingborg

CVR-nummer: 21786748

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/1 2017

Dirigent

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 27. oktober 2016

Direktion

Leif Pedersen

Bestyrelse

Michael Ravn Pedersen

Anne-Kirstine Ravn Pedersen

Michelle Pedersen

Leif Pedersen
Formand

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S
Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 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 revisorers Etiske 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.

Vordingborg, den 27. oktober 2016

Øernes Revision
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37121924

Lotte Jensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S Drejerskovvej 21 4760 Vordingborg	
	Telefon:	55 37 26 42
	E-mail:	ravn230344@gmail.com
	CVR-nr:	21 78 67 48
	Stiftet:	1. januar 1999
	Hjemsted:	Vordingborg
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Leif Pedersen, formand Anne-Kirstine Ravn Pedersen Michelle Pedersen Michael Ravn Pedersen	
Direktion	Leif Pedersen	
Pengeinstitut	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg	
Revisor	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg	
Ejerforhold	Kapitalejer > 5% Leif Pedersen Holding ApS Drejerskovvej 21 4760 Vordingborg	

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og udlejning af fly.

Usædvanlige forhold
Der er os bekendt ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der er os bekendt ingen usikkerhed forbundet ved indregning og måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Regnskabsåret er stort set forløbet i overensstemmelse med det forventede.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling i næste regnskabsår
Der forventes en aktivitet i selskabet på niveau med indeværende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23/3 04 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger
Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og gebyrer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Leif Pedersen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Hensatte 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
Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

		2015/16	2014/15
	BRUTTOFORTJENESTE	**506.197**	**491.784**
	Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-228.437	-227.343
	DRIFTSRESULTAT	**267.760**	**254.441**
	Andre finansielle indtægter	1.372	573
	Andre finansielle omkostninger	-164.890	-398.803
	RESULTAT FØR SKAT	**104.242**	**-143.789**
1	Skat af årets resultat	-20.990	30.825
	ÅRETS RESULTAT	**83.252**	**-112.964**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	83.252	-112.964
	DISPONERET I ALT	**83.252**	**-112.964**

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	7.532.325	7.753.109
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.580	7.729
Materielle anlægsaktiver	**7.569.905**	**7.760.838**
ANLÆGSAKTIVER	**7.569.905**	**7.760.838**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.997	13.472
Selskabsskat	0	7.439
Andre tilgodehavender	33.704	38.569
Periodeafgrænsningsposter	93.257	92.712
Tilgodehavender	**143.958**	**152.192**
Likvide beholdninger	**38.849**	**63.230**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**182.807**	**215.422**
AKTIVER	**7.752.712**	**7.976.260**

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

		2016	2015
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	723.898	640.646
2	**EGENKAPITAL**	**1.223.898**	**1.140.646**
	Hensættelse til udskudt skat	478.839	503.807
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**478.839**	**503.807**
	Prioritetsgæld	5.329.701	5.582.699
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**5.329.701**	**5.582.699**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	252.998	248.518
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.800	68.367
	Gæld til tilknyttede virksomheder	353.077	375.909
4	Selskabsskat	45.958	0
	Anden gæld	31.986	41.620
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12.455	14.694
	Kortfristede gældsforpligtelser	**720.274**	**749.108**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**6.049.975**	**6.331.807**
	PASSIVER	**7.752.712**	**7.976.260**

5 Eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2015/16	2014/15
1	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	45.958	-7.439
	Regulering af udskudt skat	-24.968	-23.386
	Skat af årets resultat i alt	**20.990**	**-30.825**

		Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2	**Egenkapital**			
	Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
	Overført resultat	640.646	83.252	723.898
		1.140.646	**83.252**	**1.223.898**

Aktiekapitalen er opdelt i 500 stk. á kr. 1.000.

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	5.831.217	5.582.699	252.998	4.271.280
		5.831.217	**5.582.699**	**252.998**	**4.271.280**

		2016	2015
4	**Selskabsskat**		
	Selskabsskat, primo	-7.439	25.136
	Selskabsskat overført til sambeskatning	7.439	-25.136
	Skat af årets resultat	45.958	-7.439
	Selskabsskat i alt	**45.958**	**-7.439**

	2016	2015

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2016 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut stor kr. 5.831.217, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.753.109.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.697.000 til Lollands Bank, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, deponeret til sikkerhed for tredjemand.