

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ejendomsadministrationselskabet af 21. februar 1983 A/S
Taarbæk Strandvej 65 B, 2. tv., 2930 Klampenborg

CVR-nr. 24 21 40 79

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

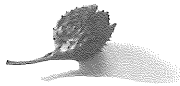
8/10 2016

Tine Høj Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsadministrationsselskabet af 21. februar 1983 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 8. september 2016

Direktion


Bent Høj Andersen

Bestyrelse


Ilse Virndfeld Andersen


Bent Høj Andersen


Tine Høj Andersen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsadministrationsselskabet af 21. februar 1983 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsadministrationsselskabet af 21. februar 1983 A/S 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

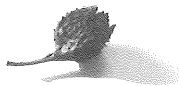
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. september 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsadministrationsselskabet af 21. februar 1983 A/S Taarbæk Strandvej 65 B, 2. tv. 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 24 21 40 79
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Ilse Vindfeld Andersen Bent Høj Andersen Tine Høj Andersen
Direktion	Bent Høj Andersen
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationsselskabet af 21. februar 1983 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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



Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

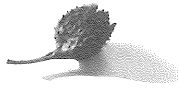
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

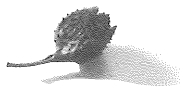
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	708.198	717
Værdiregulering af investeringsejendomme	448.974	2.794
Andre eksterne omkostninger	-84.623	-115
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-171.351	-92
Resultat før finansielle poster	901.198	3.304
Andre finansielle indtægter	576.940	1.485
Øvrige finansielle omkostninger	-3.263.868	-24
Resultat før skat	-1.785.730	4.765
3 Skat af årets resultat	387.710	-1.166
Årets resultat	-1.398.020	3.599
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.599
Disponeret fra overført resultat	-1.398.020	0
Disponeret i alt	-1.398.020	3.599



Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	tkr.
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	7.560.000	8.960
		<u>7.560.000</u>	<u>8.960</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
	Andre tilgodehavender	15.771	16
		<u>15.771</u>	<u>16</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt		
		<u>7.575.771</u>	<u>8.976</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	166.968	0
	Andre tilgodehavender	0	10
		<u>166.968</u>	<u>10</u>
	Tilgodehavender i alt		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.563.862	19.750
		<u>17.563.862</u>	<u>19.750</u>
	Værdipapirer i alt		
		<u>3.593.873</u>	<u>2.978</u>
	Likvide beholdninger		
		<u>21.324.703</u>	<u>22.738</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
		<u>28.900.474</u>	<u>31.714</u>
	Aktiver i alt		



Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.600.000	1.600
5	Overført resultat	25.266.184	26.664
	Egenkapital i alt	26.866.184	28.264
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.122.000	1.514
	Hensatte forpligtelser i alt	1.122.000	1.514
Gældsforpligtelser			
	Deposita	151.503	93
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	151.503	93
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	33
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.000	111
	Selskabsskat	0	1.088
	Anden gæld	698.787	611
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	760.787	1.843
	Gældsforpligtelser i alt	912.290	1.936
	Passiver i alt	28.900.474	31.714
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg samt udlejning af investeringsejendomme.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets erhvervsvirksomhed er målt til 4.400 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav på ca. 9 %. Selskabets beboelsesejendomme er målt til 3.160 tkr. baseret på salgspriser i de pågældende geografiske områder samt hensyntagen til ejendommenes udlejningssituation.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.696
Årets regulering af udskudt skat	-392.000	-539
Betalt udenlandsk skat	4.290	9
	<u>-387.710</u>	<u>1.166</u>

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 tkr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	8.003.273	8.753
Afgang i årets løb	-368.300	-750
	<u>7.634.973</u>	<u>8.003</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	956.727	3.407
Årets regulering til dagsværdi	100.000	1
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.131.700	-2.451
	<u>-74.973</u>	<u>957</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016		
	<u>7.560.000</u>	<u>8.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	1.600.000	26.664.204	28.264.204
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.398.020	-1.398.020
Egenkapital 30. juni 2016	<u>1.600.000</u>	<u>25.266.184</u>	<u>26.866.184</u>

Virksomhedskapitalen består af 4 stk. A-aktier a 100.000 kr. og 12 stk. B-aktier a 100.000 kr.

Der har inden for de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kontant kapitalnedsættelse, 600.000 kr., i 2011/12.



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforening er tinglyst pantstiftende, 25.500 kr.

7. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter.