

Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S

CVR-nummer 24 25 70 02

Årsrapport 2016/2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/9-2017

Christian Aagaard Simonsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S Nykøbingvej 138 4571 Grevinge Hjemstedskommune: Odsherred
Bestyrelse	Henriette B. Bianco Erling Asger Aagaard Simonsen Christian Aagaard Simonsen
Direktion	Christian Aagaard Simonsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank A/S I. L. Tvedesvej 7 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. oktober 1979
Regnskabsår	1. april til 31. marts

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2016/17	2015/16	2015/16	2014/15	2012/13
Bruttofortjeneste	571	(99)	2.231	(6)	538
Resultat af primær drift	444	(304)	663	(49)	340
Finansielle poster, netto	(22)	(63)	(65)	(33)	(103)
Resultat før skat	422	(367)	599	(83)	237
Årets resultat	372	(392)	22	(71)	186
Anlægsaktiver	2.071	2.162	2.113	3.546	3.573
Omsætningsaktiver	1.846	1.314	2.304	840	806
Aktiver i alt	3.917	3.476	4.417	4.386	4.379
Anpartskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	2.828	2.455	2.847	2.825	2.896
Hensættelser	-	-	-	-	365
Langfristet gæld	890	902	936	968	985
Kortfristet gæld	199	119	634	593	133
Passiver i alt	3.917	3.476	4.417	4.386	4.379
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	11,3	-8,7	15,0	-1,1	7,8
Likviditetsgrad	927,6	1.104,2	363,4	141,7	606,0
Soliditetsgrad	72,2	70,6	64,5	64,4	66,1
Forrentning af egenkapitalen	14,1	-14,8	0,8	-2,5	7,0

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at besidde og udleje fast ejendom, projektstyring ved etablering af havneprojekt samt opførelse af ferieejendomme med henblik på salg.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grevinge, den 23. august 2017

Direktion

Christian Aagaard Simonsen

Bestyrelse

Henriette B. Bianco Erling

Asger Aagaard Simonsen

Christian Aagaard Simonsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 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. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 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 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 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 årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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.

Helsingør, den 23. august 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte 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 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter genbrugstip og huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

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

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50	år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 7	år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. 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%.

Regnskabspraksis

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	571.457	-98.628
Lønninger	0	90.000
2 Afskrivninger	127.148	115.288
Resultat af primær drift	444.309	-303.916
3 Finansielle indtægter	1.134	0
4 Finansielle omkostninger	23.543	62.706
Ordinært resultat før skat	421.900	-366.622
5 Skat af årets resultat	49.412	25.408
Årets resultat	372.488	-392.030
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	372.488	-392.030
Disponeret	372.488	-392.030

Balance 31. marts

Passiver

Note	2016/17	2015/16
Anpartskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.327.587	1.955.099
Foreslået udbytte	0	0
7 Egenkapital	2.827.587	2.455.099
8 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	889.794	901.705
Langfristet gæld	889.794	901.705
8 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	31.496	35.276
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	13.333	8.375
Anden gæld	155.247	75.950
Kortfristet gæld	200.076	119.601
Gæld i alt	1.089.870	1.021.306
Passiver i alt	3.917.457	3.476.405
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

1 Ledelsens oplysninger

Arbejdet med opførelse af ferieejendomme, som følge af erstatning for den nedbrændte kro, er afsluttet i 2015. Da byggeriet er udført for erstatningssummen for den nedbrændte kro, er den regnskabsmæssige kostpris kr. 0.

Selskabet har indgået en entrepriseaftale om udførelse af havnebyggeri for Gundestrup Sportsfishing ApS. Resultatet af entrepriseaftalen afhænger i væsentlig grad af størrelsen af de tip-afgifter selskabet kan opnå ved at modtage materiale til opfyld af havnen. Derudover forventes der en regnskabsmæssig avance ved salg af ferieejendommene.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	65.668	65.668
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.480	49.620
	<u>127.148</u>	<u>115.288</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.134	0
	<u>1.134</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
4	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	23.543
	23.543	62.706
	23.543	62.706
5	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	49.412
	Regulering af hensættelse til udskudt skat	0
	Skat vedrørende tidligere år	0
	49.412	0
	49.412	25.408
	49.412	25.408
6	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	3.943.021	903.282
	0	36.000
	0	0
	3.943.021	939.282
	0	0
	0	0
	0	0
	1.968.687	715.215
	65.668	61.480
	0	0
	2.034.355	776.695
	1.908.666	162.587

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. april	500.000	1.955.099	0
Årets resultat	0	372.488	0
Egenkapital 31. marts	<u>500.000</u>	<u>2.327.587</u>	<u>0</u>

Aktiekapitalen består af 5 stk A-aktier á kr. 100.000.

8 Kreditinstitutter i øvrigt

	2016/17	2015/16
	<u> </u>	<u> </u>
Forfald efter 5 år	763.810	738.126
Forfald 1-5 år	125.984	163.579
Forfald inden 1 år	31.496	35.276
	<u>921.290</u>	<u>936.981</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, banker samt andre pengekreditorer er der deponeret ejerpandebrev på kr. 3.145.000 med pant i selskabets grunde og bygninger til bogført værdi kr. 1.908.666.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet ejer matriklen hvor Gundestrup lystbådehavn er beliggende. Selskabet har under givne forudsætninger en reetableringsforpligtelse.

Selskabet har en verserende voldgiftssag mod en leverandør. Selskabet forventer at sagen vil blive afsluttet i løbet af næste regnskabsår. Det er ledelsens opfattelse at sagen vil blive vundet. Tabes sagen mod forventning, vil det ikke påføre selskabet en omkostning over kr. 100.000. I alle tilfælde er en opgørelse af beløbets størrelse yderst usikker.