

Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S

CVR-nummer 24 25 70 02

Årsrapport 2015/2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/9-2016

Christian Aagaard Simonsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	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.	2015/16	2014/15	2014/15	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste	(99)	2.231	(6)	538	636
Resultat af primær drift	(304)	663	(49)	340	578
Finansielle poster, netto	(63)	(65)	(33)	(103)	(150)
Resultat før skat	(367)	599	(83)	237	428
Årets resultat	(392)	22	(71)	186	321
Anlægsaktiver	2.162	2.113	3.546	3.573	3.313
Omsætningsaktiver	1.314	2.304	840	806	3.434
Aktiver i alt	3.476	4.417	4.386	4.379	6.747
Anpartskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	2.455	2.847	2.825	2.896	2.710
Hensættelser	-	-	-	365	313
Langfristet gæld	902	936	968	985	1.014
Kortfristet gæld	119	634	593	133	2.710
Passiver i alt	3.476	4.417	4.386	4.379	6.747
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-8,7	15,0	-1,1	7,8	8,6
Likviditetsgrad	1.104,2	363,4	141,7	606,0	126,7
Soliditetsgrad	70,6	64,5	64,4	66,1	40,2
Forrentning af egenkapitalen	-14,8	0,8	-2,5	6,6	12,6

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

Hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Forventet udvikling

Selskabet har for år tilbage indgået en entrepriseaftale om udførelse af havnebyggeri for Gundestrup Sportsfishing ApS. Entreprisen forventes færdiggjort i foråret 2017.

Selskabet har i tidligere år modtaget tip-afgifter for modtaget materiale. Selskabet vil i fremtiden ikke modtage tip-afgifter i væsentlig grad, hvorfor havnen ikke forventes at give overskud de første par år.

Derudover forventes der en regnskabsmæssig avance ved salg af ferieejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsperiodens afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2015 - 31. marts 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grevinge, den 16. august 2016

Direktion

Christian Aagaard Simonsen

Bestyrelse

Henriette B. Bianco Erling

Asger Aagaard Simonsen

Christian Aagaard Simonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 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 anvendt 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Helsingør, den 14. september 2016
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 27/1 1992 A/S for 2015/2016 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 afskrivninger.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 – 7	år

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

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor netto-realiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 "Aktuelle skattetilgodehavender".

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	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	-98.628	2.231.228
Lønninger	90.000	80.000
2 Afskrivninger	115.288	1.487.729
Resultat af primær drift	-303.916	663.499
3 Finansielle indtægter	0	1.784
4 Finansielle omkostninger	62.706	66.542
Ordinært resultat før skat	-366.622	598.741
5 Skat af årets resultat	25.408	576.904
Årets resultat	-392.030	21.837
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-392.030	21.837
Disponeret	-392.030	21.837

Balance 31. marts

Aktiver

Note	2015/16	2014/15
Grunde og bygninger	1.974.334	2.040.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	188.067	72.887
6 Materielle anlægsaktiver	2.162.401	2.112.889
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
7 Finansielle anlægsaktiver	0	0
Anlægsaktiver	2.162.401	2.112.889
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	21.321
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	67.762
Andre tilgodehavender	88.509	30.389
Periodeafgrænsningsposter	44.359	36.405
Tilgodehavender	132.868	155.877
Likvide beholdninger	1.181.136	2.148.553
Omsætningsaktiver	1.314.004	2.304.430
Aktiver i alt	3.476.405	4.417.319

Balance 31. marts

Passiver

Note	2015/16	2014/15
Anpartskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.955.099	2.347.129
Foreslået udbytte	0	0
8 Egenkapital	2.455.099	2.847.129
9 Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	901.705	935.995
Langfristet gæld	901.705	935.995
9 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	35.276	33.279
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.375	12.437
5 Selskabsskat	0	504.529
Anden gæld	75.950	83.950
Kortfristet gæld	119.601	634.195
Gæld i alt	1.021.306	1.570.190
Passiver i alt	3.476.405	4.417.319
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

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.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	65.668	1.462.809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.620	24.920
	<u>115.288</u>	<u>1.487.729</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	1.784
	<u>0</u>	<u>1.784</u>

Noter til årsrapporten

		2015/16	2014/15
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger i øvrigt	62.706	66.542
		62.706	66.542
5	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat af årets resultat	0	504.529
	Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	56.399
	Skat vedrørende tidligere år	25.408	15.976
		25.408	576.904
6	Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Anskaffelsespris 1. april	3.943.021	738.482
	Årets tilgang	0	164.800
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsespris 31. marts	3.943.021	903.282
	Opskrivninger 1. april	0	0
	Årets opskrivninger	0	0
	Tilbageførte opskrivninger på årets afgang	0	0
	Afskrivninger 31. marts	0	0
	Afskrivninger 1. april	1.903.019	665.595
	Årets af- og nedskrivninger	65.668	49.620
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	Afskrivninger 31. marts	1.968.687	715.215
	Regnskabsmæssig værdi 31. marts	1.974.334	188.067

Noter til årsrapporten

7 Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i associerede virksomheder
	<hr/>
Anskaffelsespris 1. april	300.300
Årets tilgang	0
Årets afgang	300.300
	<hr/>
Anskaffelsespris 31. marts	0
	<hr/>
Regulering 1. april	300.300
Årets regulering ved afgang	-300.300
	<hr/>
Regulering 31. marts	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	0
	<hr/>

Kapitalandele vedrører:

Selskabet har solgt sine ejerandele på 20 % i Gundestrup Sportsfishing ApS i løbet af regnskabsåret.

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. april	500.000	2.347.129	0
Årets resultat	0	-392.030	0
Egenkapital 31. marts	<u>500.000</u>	<u>1.955.099</u>	<u>0</u>

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

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
9 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	738.126	781.676
Forfald 1-5 år	163.579	154.319
Forfald inden 1 år	35.276	33.279
	<u>936.981</u>	<u>969.274</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, banker samt andre pengekreditorer er der deponeret ejerpantebreve på kr. 3.145.000 med pant i selskabets grunde og bygninger til bogført værdi kr. 1.974.334.

11 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har en verserende voldgiftssag mod en leverandør. Selskabet forventer at sagen vil blive afsluttet i løbet af næste regnskabsår, med et tab ikke over kr. 100.000. Beløbets størrelse er dog yderst usikkert, og det er selskabets opfattelse at de bør vinde sagen.