

# Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS

Sundquistsgade 4, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 25 19 06 29



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. februar 2017

Som dirigent:



.....  
Erik Johansen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28. januar 2017  
Direktion:

  
Erik Johannsen

Bestyrelse:

  
Hans Christian Sibbesen  
formand  
Povl Thue Kristensen  
Jonna Hjeds  
Erik Johannsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 28. januar 2017

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
GVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schöne  
statsaut. revisor



Karen Jørgensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS
Adresse, postnr., by	Sundquistsgade 4, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	25 19 06 29
Stiftet	5. januar 2000
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	73 12 11 00
Bestyrelse	Hans Christian Sibbesen, formand Povl Thue Kristensen Jonna Hjeds Erik Johannsen
Direktion	Erik Johannsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse	Danske Bank Perlegade 24-26, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 283.990 kr. mod et underskud på 320.669 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.682.281 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

For regnskabsåret 2017 forventes ligeledes et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	369.600	375.749
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-700.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	78.046	-7.825
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>447.646</b>	<b>-332.076</b>
	Finansielle indtægter	4	34
	Finansielle omkostninger	-84.568	-73.657
	<b>Resultat før skat</b>	<b>363.082</b>	<b>-405.699</b>
2	Skat af årets resultat	-79.092	85.030
	<b>Årets resultat</b>	<b>283.990</b>	<b>-320.669</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	202.400
	Overført resultat	283.990	-523.069
		<b>283.990</b>	<b>-320.669</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	5.500.000	5.500.000
		5.500.000	5.500.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	5.500.000	5.500.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.518
		0	3.518
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	0	3.518
	<b>AKTIVER I ALT</b>	5.500.000	5.503.518
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	240.000	240.000
	Overført resultat	1.442.281	1.158.291
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	202.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	1.682.281	1.600.691
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	306.000	286.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	306.000	286.000
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.909.234	3.233.414
		2.909.234	3.233.414
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.565	242.905
	Gæld til banker	261.565	64.684
	Skyldig selskabsskat	19.092	0
	Anden gæld	76.263	75.824
		602.485	383.413
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	3.511.719	3.616.827
	<b>PASSIVER I ALT</b>	5.500.000	5.503.518

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	240.000	1.681.360	199.600	2.120.960
Årets resultat	0	-523.069	202.400	-320.669
Udloddet udbytte	0	0	-199.600	-199.600
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>240.000</b>	<b>1.158.291</b>	<b>202.400</b>	<b>1.600.691</b>
Årets resultat	0	283.990	0	283.990
Udloddet udbytte	0	0	-202.400	-202.400
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2016</b>	<b>240.000</b>	<b>1.442.281</b>	<b>0</b>	<b>1.682.281</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.1.2000 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i regnskabsåret 2016 implementeret den nye årsregnskabslov, hvilket har medført at gæld til realkreditinstitutter fra 2016 måles til amortiseret kostpris. I tidligere år har gæld til realkreditinstitutter været målt til dagsværdi. Korrektionen til amortiseret kostpris har medført en positiv indregning i resultatopgørelsen på 78 t.kr. i regnskabsåret 2016. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Udover dette er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af periodiserede huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vand, renovation, ejendomsskat, vedligeholdelse, forsikring, revisor m.v.

#### 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 m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.092	66.482
Årets regulering af udskudt skat	20.000	-151.512
	<u>79.092</u>	<u>-85.030</u>

### 3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på forventet indtjening fra ejendommen det kommende år. Diskonteringsfaktoren er vurderet på baggrund af ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsmuligheder mv.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.154.799	245.565	2.909.234	1.972.324
	<u>3.154.799</u>	<u>245.565</u>	<u>2.909.234</u>	<u>1.972.324</u>

### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.155 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 5.500 t.kr.