

**Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS**

**Mågevej 17, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 26 77 23 62**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2017.

---

Per Friis Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 17. oktober 2017

**Direktion**

Per Friis Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 revisors Ethiske 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.

Risskov, den 17. oktober 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS Mågevej 17 8240 Risskov  CVR-nr.: 26 77 23 62 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Per Friis Jensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet af 29.5.1995 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.415 t.kr. mod 1.394 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 978 t.kr. mod 996 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

### Egenkapital

#### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 28.08.2002 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.414.827</b>	<b>1.394.207</b>
Andre finansielle indtægter	0	2.724
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-162.829</u>	<u>-122.063</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.251.998</b>	<b>1.274.868</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-274.375</u>	<u>-279.245</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>977.623</u></b>	<b><u>995.623</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	977.623	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-4.377</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>977.623</u></b>	<b><u>995.623</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	21.000.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>	<u>21.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.000.000</u></b>	<b><u>21.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	494.805	485.103
Tilgodehavender i alt	<u>494.805</u>	<u>485.103</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.449.802	0
Værdipapirer i alt	<u>2.449.802</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	594.859	2.154.015
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.539.466</u></b>	<b><u>2.639.118</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.539.466</u></b>	<b><u>23.639.118</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	12.451.641	11.474.018
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.576.641</b>	<b>12.599.018</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.453.120	3.361.990
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.453.120</b>	<b>3.361.990</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.316.808	4.605.559
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.316.808	4.605.559
7 Gældsforpligtelser	890.000	890.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	395.844	388.082
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.525.300	1.417.661
Selskabsskat	183.245	188.115
Anden gæld	198.508	188.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.192.897	3.072.551
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.509.705</b>	<b>7.678.110</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.539.466</b>	<b>23.639.118</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	58.270	54.890
Andre finansielle omkostninger	<u>104.559</u>	<u>67.173</u>
	<b><u>162.829</u></b>	<b><u>122.063</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	183.245	188.115
Årets regulering af udskudt skat	<u>91.130</u>	<u>91.130</u>
	<b><u>274.375</u></b>	<b><u>279.245</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	<u>11.926.220</u>	<u>11.926.220</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>11.926.220</u></b>	<b><u>11.926.220</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	<u>9.073.780</u>	<u>9.073.780</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b><u>9.073.780</u></b>	<b><u>9.073.780</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>21.000.000</u></b>	<b><u>21.000.000</u></b>
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	11.474.018	11.478.395
Årets overførte overskud eller underskud	<u>977.623</u>	<u>-4.377</u>
	<b><u>12.451.641</u></b>	<b><u>11.474.018</u></b>

**6. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte 1. juli 2016	1.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	290.000	3.100.000	4.606.808	4.895.559
Deposita	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>890.000</u></b>	<b><u>3.100.000</u></b>	<b><u>5.206.808</u></b>	<b><u>5.495.559</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.607 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 21.000 t.kr.

**9. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 29.05.1995 ApS, CVR-nr. 18825589 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.