

EJENDOMSSELSKABET ALBUEN 16 KOLDING ApS

Albuen 16
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/05/2017

Poul Dalgas
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ALBUEN 16 KOLDING ApS
Albuen 16
6000 Kolding

CVR-nr: 26914639
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
Buen 7
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 med tilhørende årsberetning.

Direktionen indstiller årsrapporten 2016 med tilhørende årsberetning til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10/05/2017

Direktion

Poul Dalgas

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og bilagsmateriale samt øvrige oplysninger/materiale, som ledelsen har givet os.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstilling af årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen konklusion om, hvorvidt det aflagte årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, 26/04/2017

Kurt Pedersen
Revisor FDR
Revisionsfirmaet Kurt Pedersen
CVR: 78168714

Ledelsesberetning

Generelt:

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling:

Selskabet har i regnskabsåret haft en tilfredsstillende udlejning.

Dette har resulteret i et overskud på kr. 139.018.

Dette resultat betegner ledelsen som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

I øvrigt:

Selskabet har fravalgt revision.

Vi bruger Revisionsfirmaet Kurt Pedersen, Kolding ApS - Revisor FDR til gennemgang af bilag og bogføring samt til opstilling af årsregnskabet.

Forventet udvikling:

I det kommende regnskabsår forventes der et pænt, og for selskabets udvikling, et tilfredsstillende positivt driftsresultat.

Resultatanvendelse:

Årets resultat kr. 139.018 disponeres således:

Udbytte	100.000
Frie reserver	39.018
	139.018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder i danske kroner. Regnskabspraksis er uændret fra sidste 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes efter faktureringsprincippet, samt salg af ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Indeholder regnskabsposter der direkte vedrører ejendommens drift og som derved direkte kan henføres til virksomhedens hovedaktivitet.

Øvrige omkostninger

Omfatter omkostninger til lønninger, sociale ydelser, kontor, gebyrer, revisor m.v., som ikke direkte kan henføres til omsætningen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger til bank, kreditorer og kreditforening samt omkostninger til bank m.v.

Anvendt regnskabspraksis:

Skat af årets resultat

Årets skatter, 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. Selskabet er med i á conto skatteordningen.

Balancen:

Aktiver:

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som sekundære poster og opføres i egenkapitalen under "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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 vedr. efterfølgende regnskabsår.

Passiver:

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Øvrige gældsforpligtelser

Er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		284.494	437.417
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		284.494	-157.852
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-650.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		5.064	54.731
Andre finansielle omkostninger		-158.404	-165.523
Ordinært resultat før skat		131.154	-323.375
Skat af årets resultat	2	7.864	102.573
Årets resultat		139.018	-220.802
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	86.799
Overført resultat		39.018	-307.601
I alt		139.018	-220.802

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		5.200.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.200.000	5.200.000
Anlægsaktiver i alt		5.200.000	5.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.906
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	14.401
Tilgodehavender i alt		0	68.307
Omsætningsaktiver i alt		0	68.307
Aktiver i alt		5.200.000	5.268.307

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		1.047.262	1.008.244
Forslag til udbytte		100.000	86.799
Egenkapital i alt		1.272.262	1.220.043
Hensættelse til udskudt skat		549.938	557.802
Hensatte forpligtelser i alt		549.938	557.802
Gæld til realkreditinstitutter		2.741.559	2.880.841
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.741.559	2.880.841
Gæld til realkreditinstitutter		134.217	128.848
Gæld til banker		135.762	186.122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		293.864	294.651
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72.398	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		636.241	609.621
Gældsforpligtelser i alt		3.377.800	3.490.462
Passiver i alt		5.200.000	5.268.307

Noter

1. Personalemkostninger

Note 1: Personaleudgifter:
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

2. Skat af årets resultat

Note 2: Årets skatter:
Der er i regnskabsåret ikke betalt selskabsskat.

Årets skatter specificeres således:

Regulering udskudt skat	7.864
Skat af årets resultat	0
	7.864

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Note 3: Anlægsaktiver:

	Ejendom
Saldo primo	4.775.168
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Samlet anskaffelsessum	4.775.168
Regulering primo	424.832
Samlede afskrivninger	424.832
Bogført værdi:	5.200.000

4. Registreret kapital mv.

Note 4: Egenkapital:

	Primo	Udbytte	Resultat- disponering	Ultimo
--	-------	---------	--------------------------	--------

Anpartskapital	125.000			125.000
Hensat til udbytte	86.799	-86.799	100.000	100.000
Frie reserver	1.008.244		39.018	1.047.262
	1.220.043	-86.799	139.018	1.272.262

Anpartskapitalen har været uændret de sidste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Note 5: Prioritetsgæld:

	Restgæld Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	2.875.776	134.217	1.752.052

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Note 6: Eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Note 7: Kautions- og garantiforpligtelser:

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.500 med pant i selskabets ejendom.

Selskabets ejendom er bogført til tkr. 5.200.