



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50**

**SKOVBAKKEN 14, 6971 SPJALD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. september 2018

---

Hans Jørgen Olesen

**CVR-NR. 26 99 75 93**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Hovedgaden 48-50 c/o Ole Ramsing Skovbakken 14 6971 Spjald
	CVR-nr.: 26 99 75 93 Stiftet: 22. december 2003 Hjemsted: Spjald Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Olesen Ole Møller Ramsing Bent Møller Ramsing
<b>Direktion</b>	Ole Møller Ramsing
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsaktieselskabet Hovedgaden 48-50.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 7. september 2018

Direktion:

---

Ole Møller Ramsing

Bestyrelse:

---

Hans Jørgen Olesen

---

Ole Møller Ramsing

---

Bent Møller Ramsing

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Hovedgaden 48-50*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hovedgaden 48-50 for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 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 at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 7. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>436.423</b>	<b>587.767</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		105.000	102.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>541.423</b>	<b>689.767</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-54.739	-68.493
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>486.684</b>	<b>621.274</b>
Skat af årets resultat.....	2	-107.440	-135.712
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>379.244</b>	<b>485.562</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		379.244	485.562
<b>I ALT</b> .....		<b>379.244</b>	<b>485.562</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.311.000	4.206.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.311.000	4.206.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.311.000</b>	<b>4.206.000</b>
Likvide beholdninger.....		23.786	70.466
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>23.786</b>	<b>70.466</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.334.786</b>	<b>4.276.466</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		2.020.598	1.641.354
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>2.620.598</b>	<b>2.241.354</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		374.000	322.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>374.000</b>	<b>322.000</b>
Depositum.....		235.900	212.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	235.900	212.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		994.001	1.357.783
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		55.440	85.712
Anden gæld.....		52.197	57.117
Periodeafgrænsningsposter.....		2.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.104.288</b>	<b>1.500.612</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.340.188</b>	<b>1.713.112</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.334.786</b>	<b>4.276.466</b>
Eventualposter mv.	6		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	54.456	68.381	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	283	112	
	<b>54.739</b>	<b>68.493</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.440	85.712	2
Regulering af udskudt skat.....	52.000	50.000	
	<b>107.440</b>	<b>135.712</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. maj 2017.....		5.639.668	
Kostpris 30. april 2018.....		<b>5.639.668</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2017.....		-1.433.668	
Årets værdireguleringer.....		105.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2018.....		<b>-1.328.668</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....</b>		<b>4.311.000</b>	
Der er indgået aftale om salg af selskabets ejendomme i 2024 til en samlet salgssum på 5 mio. kr. Med udgangspunkt i den aftalte salgssum er værdien af ejendommene tilbagediskonteret med 2,5% årligt svarende til den forventede inflation i perioden.			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2017.....	600.000	1.641.354	2.241.354
Forslag til årets resultatdisponering.....		379.244	379.244
<b>Egenkapital 30. april 2018.....</b>	<b>600.000</b>	<b>2.020.598</b>	<b>2.620.598</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/5 2017 gæld i alt	30/4 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
Depositum.....	212.500	235.900	0
	<b>212.500</b>	<b>235.900</b>	<b>0</b>
			Restgæld efter 5 år
			235.900
			<b>235.900</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ramsing Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hovedgaden 48-50 for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.