

EJENDOMSSELSKABET SJÆLLANDSGADE 100 A ApS

Lars Dyrskjøts Vej 4
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

10/07/2017

Jens Orlemann
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SJÆLLANDSGADE 100 A ApS
Lars Dyrskjøts Vej 4
9800 Hjørring

CVR-nr: 27380956

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Sjællandsgade 100 A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 10/07/2017

Direktion

Jens Orlemann

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabet har truffet beslutning om at sælge selskabets udlejningsejendom til den bogførte værdi. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 100 tkr. og 0 kr. pr. 31. december 2016.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model eller salgsværdi hvor denne er kendt.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Det anvendte forrentningskrav udgør 7,0% for 2015.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		248.233	346.271
Resultat af ordinær primær drift		248.233	346.271
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.600.000	0
Andre finansielle indtægter		8.941	0
Øvrige finansielle omkostninger		-45.588	-58.845
Ordinært resultat før skat		-1.388.414	287.426
Skat af årets resultat	1	305.461	-66.466
Årets resultat		-1.082.953	220.960
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		-1.082.953	120.960
I alt		-1.082.953	220.960

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		3.600.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.600.000	5.200.000
Anlægsaktiver i alt		3.600.000	5.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31.677
Tilgodehavender i alt		0	31.677
Likvide beholdninger		137.475	8.516
Omsætningsaktiver i alt		137.475	40.193
Aktiver i alt		3.737.475	5.240.193

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.280.058	2.363.011
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		1.405.058	2.588.011
Hensættelse til udskudt skat		73.000	425.000
Hensatte forpligtelser i alt		73.000	425.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.003.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	2.003.844
Gæld til realkreditinstitutter		1.994.903	0
Skyldig selskabsskat		46.549	66.466
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		217.965	156.872
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.259.417	223.338
Gældsforpligtelser i alt		2.259.417	2.227.182
Passiver i alt		3.737.475	5.240.193

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	2.363.011	100.000	2.588.011
Betalt udbytte			-100.000	-100.000
Årets resultat		-1.082.953		-1.082.953
Egenkapital, ultimo	125.000	1.280.058	0	1.405.058

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	46.549	66.466
Ændring af udskudt skat	-352.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	-10	0
	-305.461	66.466

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.262.054	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	3.262.054	0	0
Opskrivninger primo	1.937.946	0	0
Årets opskrivning	-1.600.000	0	0
Opskrivninger ultimo	337.946	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.600.000	0	0

3. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har valgt at sælge selskabets udlejningsejendom i det kommede regnskabsår. Ejendommen sælges til bogført værdi.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets udlejningsejendom er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut.