

**Ejendomsanpartsselskabet af  
29.9.2003**

**Sonnerupvej 41  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nr. 27 39 56 00**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. november 2017

---

Erik Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 28. november 2017

### **Direktion**

Erik Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer Etiske 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.

Frederiksværk, den 28. november 2017

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Dennis Mikkelsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003  
Sonnerupvej 41  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 27 39 56 00  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Erik Nielsen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egen ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Endvidere har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som en gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>722.848</b>	<b>723.118</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.060.000</u>	<u>2.140.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.782.848</b>	<b>2.863.118</b>
Finansielle indtægter		0	2.161
Finansielle omkostninger	1	<u>-302.715</u>	<u>-330.846</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.480.133</b>	<b>2.534.433</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-338.931</u>	<u>-557.555</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.141.202</u></b>	<b><u>1.976.878</u></b>
Foreslået udbytte		<u>1.141.202</u>	<u>1.976.878</u>
		<b><u>1.141.202</u></b>	<b><u>1.976.878</u></b>

## Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>13.000.000</u>	<u>11.940.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.000.000</b></u>	<u><b>11.940.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.000.000</b></u>	<u><b>11.940.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.436	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	56.652
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>19.986</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>37.436</b></u>	<u><b>76.638</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>37.436</b></u>	<u><b>76.638</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>13.037.436</b></u>	<u><b>12.016.638</b></u>

## Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.000.000	1.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.141.202</u>	<u>1.976.878</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>2.266.202</u></b>	<b><u>3.101.878</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.322.315</u>	<u>2.326.826</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.322.315</u></b>	<b><u>2.326.826</u></b>
Banker		<u>0</u>	<u>115.970</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>115.970</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	324.000
Banker		2.736.309	2.849.081
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.311.204	3.208.075
Selskabsskat		343.442	0
Anden gæld		40.282	90.808
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.682</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.448.919</u></b>	<b><u>6.471.964</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.448.919</u></b>	<b><u>6.587.934</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.037.436</u></b>	<b><u>12.016.638</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	45.300	31.413
Andre finansielle omkostninger	<u>257.415</u>	<u>299.433</u>
	<b><u>302.715</u></b>	<b><u>330.846</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	343.442	557.555
Årets udskudte skat	<u>-4.511</u>	<u>0</u>
	<b><u>338.931</u></b>	<b><u>557.555</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	1.000.000	0	1.125.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	1.976.877	1.976.877
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016	125.000	1.000.000	1.976.877	3.101.877
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.976.877	-1.976.877
Årets resultat	0	1.141.202	0	1.141.202
Foreslået udbytte	0	-1.141.202	1.141.202	0
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.141.202</b>	<b>2.266.202</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dragebjerggård ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.725 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.725 til sikkerhed for bankgæld.