

Ejendomsselskabet Assens ApS
(CVR nr. 28 32 12 28)

Rybjergsvej 44
5631 Ebberup

ÅRSRAPPORT 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2016

Dirigent



John Enevoldsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 30. juni 2016, aktiver.....	10
Balance pr. 30. juni 2016, passiver.....	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Assens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. november 2016

Direktion:



John Enevoldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Assens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assens ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

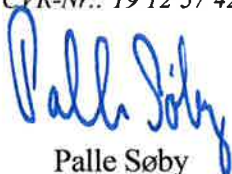
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10. november 2016

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-Nr.: 19 12 57 42



Palle Søby
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Assens ApS
Rybjergsvej 44
5631 Ebberup

CVR-nr.: 28 32 12 28
Stiftet: 3. januar 2005
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion John Enevoldsen

Revision **SØBY REVISORER A/S**
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assens ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 - 50 år	Restværdi	60 - 70 %
-----------------	------------	-----------	-----------

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. 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

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

<u>Note</u>	<u>2015/16 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	569.158	508
1. Finansielle omkostninger	<u>-328.829</u>	<u>-381</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	130.216	27
2. Skat af årets resultat	<u>-41.847</u>	<u>-2</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>88.369</u></u>	<u><u>25</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	88.369	25
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u><u>88.369</u></u>	<u><u>25</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015/16 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
3. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	<u>10.137.639</u>	<u>9.985</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.137.639</u>	<u>9.985</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>77.922</u>	<u>123</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>77.922</u>	<u>128</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.215.561</u></u>	<u><u>10.113</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

Note		2015/16 i hele kr.	2014/15 i 1.000 kr.
4.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.078.851	990
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	<u>1.203.851</u>	<u>1.115</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	149.581	138
5.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Deposita	169.900	146
	Prioritetsgæld	7.616.410	7.469
	Bankgæld	0	500
		<u>7.786.310</u>	<u>8.115</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	277.004	385
	Gæld til pengeinstitutter	169.807	182
	Gæld til tilknyttede virksomheder	576.880	5
	Anden gæld	52.128	173
		<u>1.075.819</u>	<u>745</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>8.862.129</u>	<u>8.860</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.215.561</u>	<u>10.113</u>
6.	EVENTUALPOSTER		
7.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
9.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

<u>Note</u>		<u>2015/16 i hele kr.</u>	<u>2014/15 i 1.000 kr.</u>
1.	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
	Renteomkostninger m.v. i øvrigt	310.625	324
	Låneomkostninger	16.645	1
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.559	56
		<u>328.829</u>	<u>381</u>
2.	SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.894	5
	Regulering af udskudt skat	11.953	-3
	Anvendt i sambeskatning	0	0
		<u>41.847</u>	<u>2</u>
3.	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
			<u>Grunde og bygninger</u>
	Kostpris 1. juli 2015		10.265.191
	Årets tilgang		263.125
	Årets afgang		<u>0</u>
	Kostpris 30. juni 2016		<u>10.528.316</u>
	Afskrivninger 1. juli 2015		280.564
	Afskr. på afhændede aktiver		0
	Årets afskrivninger		<u>110.113</u>
	Afskr. 30. juni 2016		<u>390.677</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>10.137.639</u>
	Offentlig ejendomsvurdering 2015		<u>7.640.000</u>

NOTER

Note

4. EGENKAPITAL:

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	30/6 2016
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	990.482	0	88.369	1.078.851
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>1.115.482</u>	<u>0</u>	<u>88.369</u>	<u>1.203.851</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter á kr. 1.000.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	146.100	169.900	0	169.900
Prioritetsgæld	5.425.688	5.425.688	185.500	4.197.000
Prioritetsgæld	1.189.983	1.143.784	47.068	904.258
Prioritetsgæld	938.088	902.816	35.800	722.155
Prioritetsgæld	0	421.126	8.636	404.454
Banklån	800.000	0	0	0
	<u>8.499.859</u>	<u>8.063.314</u>	<u>277.004</u>	<u>6.397.767</u>

6. EVENTUALPOSTER M.V.:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Enevoldsen Tømrer & Snedker ApS for alt mellemværende med pengeinstitut.

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.950, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 10.138.
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.300 med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER

Note

8. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Bestemmende indflydelse:

Jamijo Invest ApS, som er moderselskab.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Søsterselskabet Enevoldsen Tømrer og Snedker ApS.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året været samhandel med Enevoldsen Tømrer og Snedker ApS, der er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Jamijo Invest ApS
Rybjergsvej 44
5631 Ebberup.

9. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**
Ingen.