

EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGVEJ 1

Fårtoftvej 224A
7700 Thisted

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Børge Hove
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 7 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 8 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 10 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGVEJ 1
Fårtoftvej 224A
7700 Thisted

Telefonnummer: 28728292
e-mailadresse: hove@bhove.dk

CVR-nr: 28478437
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Ringvej 1.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 31/05/2018

Direktion

Børge Hove

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for det kommende år for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, excl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver værdiansættes individuelt til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsaktiverne tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fremsættes individuelt for hver ejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsaktiver nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsaktiver nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under diverse eksterne udgifter.

Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsaktiver forældes, afspejles i investeringsaktivers løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsaktivers brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsaktiver men med fradrag af udskudt skat henføres via resultatdisponeringen til overført resultat under egenkapitalen.

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 vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst med tillæg af endnu ikke betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster incl.

finansieringstillæg og fradrag af betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttoresultat | | 2.779.732 | 2.240.173 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.779.732 | 2.240.173 |
| Andre finansielle indtægter | | 65.358 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -134.426 | -157.253 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.710.664 | 2.082.920 |
| Skat af årets resultat | 1 | -550.147 | -500.042 |
| Årets resultat | | 2.160.517 | 1.582.878 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.160.517 | 1.582.878 |
| I alt | | 2.160.517 | 1.582.878 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 46.806.100 | 46.806.100 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 46.806.100 | 46.806.100 |
| Anlægsaktiver i alt | | 46.806.100 | 46.806.100 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.239.821 | 1.149.499 |
| Tilgodehavender i alt | | 2.239.821 | 1.149.499 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 2.239.821 | 1.149.499 |
| Aktiver i alt | | 49.045.921 | 47.955.599 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 22.574.290 | 20.413.773 |
| Egenkapital i alt | | 22.699.290 | 20.538.773 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.775.010 | 6.224.863 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 6.775.010 | 6.224.863 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.808.510 | 17.899.945 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 16.808.510 | 17.899.945 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.091.085 | 1.043.651 |
| Gæld til banker | | 956 | 988.588 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.671.070 | 1.259.779 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.763.111 | 3.292.018 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.571.621 | 21.191.963 |
| Passiver i alt | | 49.045.921 | 47.955.599 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | -64389 |
| Ændring af udskudt skat | 550147 | 564431 |
| Regulering vedrørende tidligere år | | |
| | 550147 | 500042 |

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens hovedaktiviteter er at erhverve ejendomme til projektudvikling og udlejning.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hove Group A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.