

EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS

Toftenvænget 9
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2018

Kaj Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS
Toftevænget 9
6000 Kolding

CVR-nr: 28902905
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
6000 Kolding
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1989 ApS for året 1. januar 2017 til 31. december 2017.

I tilknytning til det af os aflagte årsregnskab skal vi erklære:

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og uændret i forhold til det foregående år.

Den frivilligt indføjede ledelsesberetning giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse.

Årsregnskabet er ikke revideret og vi erklærer, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29/05/2018

Direktion

Kaj Aage Friis Larsen
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at selskabets årsregnskab ikke skal revideres næste regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til de stillede forventninger og er således tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til det foregående år.

Generelt om måling og indregning.

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 ressourcer 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 en oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, autodrift og øvrige omkostninger, herunder administrationsomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger bank og realkredit m.v. samt tab på finansielle aktiver.

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. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balance

Selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over egenkapitalen. Opgørelse til dagsværdi foretages af ledelsen.

Ejendommene indregnes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Princippet i opgørelsen til dagsværdi indebærer, at der for hver ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens

lejeindtægter fratrukket de budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et af ledelsen fastsat afkastkrav.

Ejendommene afskrives lineært over 80 år.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele er indregnet til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med 22% og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi og andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi. Foreslået udbytte er indregnet som gældsforpligtelse.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.005.657	862.784
Eksterne omkostninger		-189.191	-239.083
Bruttoresultat		816.466	623.701
Personaleomkostninger	1	-68.361	-103.639
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-183.867	-177.050
Resultat af ordinær primær drift		564.238	343.012
Øvrige finansielle omkostninger		-155.045	-196.649
Ordinært resultat før skat		409.193	146.363
Skat af årets resultat	3	-166.550	-72.585
Årets resultat		242.643	73.778
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	
Overført resultat		142.643	-26.222
I alt		242.643	73.778

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		11.100.000	11.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.268	69.300
Materielle anlægsaktiver i alt		11.158.268	11.169.300
Andre værdipapirer og kapitalandele		80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		80.000	80.000
Anlægsaktiver i alt		11.238.268	11.249.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.313.843	1.104.851
Tilgodehavende skat			39.644
Andre tilgodehavender		200.000	167.005
Periodeafgrænsningsposter		40.975	40.975
Tilgodehavender i alt		1.554.818	1.352.475
Likvide beholdninger		167.182	232.323
Omsætningsaktiver i alt		1.722.000	1.584.798
Aktiver i alt		12.960.268	12.834.098

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		3.232.100	3.133.773
Overført resultat		1.037.924	895.281
Egenkapital i alt		4.395.024	4.154.054
Hensættelse til udskudt skat		911.614	883.872
Hensatte forpligtelser i alt		911.614	883.872
Gæld til realkreditinstitutter		6.665.452	7.006.581
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.665.452	7.006.581
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	243.000
Gæld til banker		60.232	
Skyldig selskabsskat		81.940	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		446.006	446.591
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		988.178	789.591
Gældsforpligtelser i alt		7.653.630	7.796.172
Passiver i alt		12.960.268	12.834.098

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	68361	103639
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>68361</u>	<u>103639</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	138750	138750
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45117	38300
	<u>183867</u>	<u>177050</u>

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	124300	65230
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	42250	7355
	<u>166550</u>	<u>72585</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 6.965.452 er afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.100.000.

Af den samlede realkreditgæld kr. 7.249.581 forfalder kr. 5.791.581 efter 5 år.

Der er afgivet ejerpantebrev kr. 300.000 til Middelfart Sparekasse med sikkerhed i ejendommen Thorkildsvej 4, hvis bogførte værdi er kr. 6.000.000.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo		1
Gennemsnitligt antal ansatte		1
Antal ansatte, ultimo		1