

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS**

Toftenvænget 9  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Kaj Larsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS Toftevænget 9 6000 Kolding
	CVR-nr: 28902905 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Middelfart Sparekasse 6000 Kolding DK Danmark
<b>Revisor</b>	AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Englandsvej 358 2770 Kastrup DK Danmark CVR-nr: 26624479 P-enhed: 1009128049

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1989 ApS for året 1. januar 2016 til 31. december 2016.

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.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22/05/2017

## Direktion

Kaj Aage Friis Larsen  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kastrup, 22/05/2017

Anni Foli  
registreret revisor  
AB-REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 26624479

# 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. 12.900 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		862.784	875.472
Eksterne omkostninger .....		-239.083	-298.049
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>623.701</b>	<b>577.423</b>
Personaleomkostninger .....	1	-103.639	7.645
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-177.050	-179.516
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>343.012</b>	<b>405.552</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-196.649	-235.361
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>146.363</b>	<b>170.191</b>
Skat af årets resultat .....	3	-72.585	-56.117
<b>Årets resultat .....</b>		<b>73.778</b>	<b>114.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		100.000	96.000
Overført resultat .....		-26.222	18.074
<b>I alt .....</b>		<b>73.778</b>	<b>114.074</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		11.100.000	11.291.554
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		69.300	57.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.169.300</b>	<b>11.349.154</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		80.000	80.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.249.300</b>	<b>11.429.154</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			25.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.104.851	
Tilgodehavende skat .....		39.644	
Andre tilgodehavender .....		167.005	1.847.024
Periodeafgrænsningsposter .....		40.975	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.352.475</b>	<b>1.872.649</b>
Likvide beholdninger .....		232.323	10.953
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.584.798</b>	<b>1.883.602</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.834.098</b>	<b>13.312.756</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		3.133.773	2.999.619
Overført resultat .....		895.281	921.502
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.154.054</b>	<b>4.046.121</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		883.872	921.435
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>883.872</b>	<b>921.435</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.006.581	7.471.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.006.581</b>	<b>7.471.803</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		243.000	40.000
Gæld til banker .....			251.018
Skyldig selskabsskat .....			6.511
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		446.591	479.868
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		100.000	96.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>789.591</b>	<b>873.397</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.796.172</b>	<b>8.345.200</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.834.098</b>	<b>13.312.756</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	103639	-7645
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>103639</b>	<b>-7645</b>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	138750	138750
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38300	40766
	<b>177050</b>	<b>179516</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	65230	78260
Ændring af udskudt skat	0	-3944
Regulering vedrørende tidligere år	7355	-18199
	<b>72585</b>	<b>56117</b>

## 4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastorienterede metode. Forrentningen af ejendommene udgør ca. 6% hvilket svarer til forrentningen på tilsvarende ejendomme og stemmer overens med forventningerne.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet KK Invest 2010 ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med datterselskabet KK Invest 2010 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.249.581 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.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Antal ansatte, primo .....	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1
Antal ansatte, ultimo .....	1	1