

EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS

Toftvænget 9
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Kaj Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS
Toftevænget 9
6000 Kolding

CVR-nr: 28902905
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
6000 Kolding
DK Danmark

Revisor REGNAR STAUGAARD
Mazantigade 9
6000 Kolding
DK Danmark
CVR-nr: 75976410
P-enhed: 1002476869

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1989 ApS for året 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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 31/05/2016

Direktion

Kaj Aage Friis Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 1989 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Andre tilgodehavender vurderes efter modtagne oplysninger, at indeholde mere end almindelig forretningsmæssig risiko ca. kr. 200.000.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Kolding, 31/05/2016

Regnar Staugaard
Statsautoriseret revisor
REGNAR STAUGAARD
CVR: 75976410

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger, 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 rentekomkostninger 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 6%.

Ejendommene afskrives lineært over 80 år.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 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.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		875.472	1.495.570
Eksterne omkostninger		-298.049	-308.193
Bruttoresultat		577.423	1.187.377
Personaleomkostninger		7.645	-875.299
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-179.516	-325.386
Resultat af ordinær primær drift		405.552	-13.308
Øvrige finansielle omkostninger		-235.361	-266.956
Ordinært resultat før skat		170.191	-280.264
Skat af årets resultat	2	-56.117	-5.663
Årets resultat		114.074	-285.927
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		96.000	96.000
Overført resultat		18.074	-381.927
I alt		114.074	-285.927

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		11.291.554	11.546.960
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.600	27.366
Materielle anlægsaktiver i alt		11.349.154	11.574.326
Andre værdipapirer og kapitalandele		80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		80.000	80.000
Anlægsaktiver i alt		11.429.154	11.654.326
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.625	200.390
Andre tilgodehavender		1.847.024	1.831.956
Tilgodehavender i alt		1.872.649	2.032.346
Likvide beholdninger		10.953	73.248
Omsætningsaktiver i alt		1.883.602	2.105.594
Aktiver i alt		13.312.756	13.759.920

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		2.999.619	2.851.955
Overført resultat		921.502	903.428
Egenkapital i alt	3	4.046.121	3.880.383
Hensættelse til udskudt skat		921.435	929.382
Hensatte forpligtelser i alt		921.435	929.382
Gæld til realkreditinstitutter		7.471.803	7.516.315
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.471.803	7.516.315
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	39.000
Gæld til banker		251.018	476.928
Skyldig selskabsskat		6.511	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		479.868	821.912
Forslag til udbytte for regnskabsåret		96.000	96.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		873.397	1.433.840
Gældsforpligtelser i alt		8.345.200	8.950.155
Passiver i alt		13.312.756	13.759.920

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	138750	138750
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40766	186636
	<u>179516</u>	<u>325386</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	78260	0
Ændring af udskudt skat	-3944	3944
Regulering vedrørende tidligere år	-18199	1719
	<u>56117</u>	<u>5663</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Opskrivnings- henlæggelser kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125000	2851955	903428	0	3880383
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	147664	18074	0	165738
Egenkapital ultimo	<u>125000</u>	<u>2999619</u>	<u>921502</u>	<u>0</u>	<u>4046121</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.511.803 er afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.291.554.