
Ejendomsselskab ApS

Lorupvej 44, Bøstrup, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 28 98 64 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/5 2018

Connie Sten Bille
Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28. maj 2018

Direktion

Connie Sten Bille Christensen

Villum Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskab ApS
Lorupvej 44
Bøstrup
4200 Slagelse

CVR-nr.: 28 98 64 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

Connie Sten Bille Christensen
Villum Christensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		6.097.053	9.710.623
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.131.643	-3.806.253
Resultat før finansielle poster		3.965.410	5.904.370
Finansielle indtægter	3	139.566	132.871
Finansielle omkostninger	4	-1.985.624	-2.011.495
Resultat før skat		2.119.352	4.025.746
Skat af årets resultat	5	-467.596	-1.070.221
Årets resultat		1.651.756	2.955.525

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.651.756	2.955.525
		1.651.756	2.955.525

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		118.220.085	111.158.056
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.030	86.066
Materielle anlægsaktiver	6	118.301.115	111.244.122
Anlægsaktiver		118.301.115	111.244.122
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.500	6.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.593.441	2.657.868
Andre tilgodehavender		0	1.964.756
Periodeafgrænsningsposter		0	58.394
Tilgodehavender		2.599.941	4.687.418
Omsætningsaktiver		2.599.941	4.687.418
Aktiver		120.901.056	115.931.540

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		14.040.000	14.235.000
Overført resultat		21.880.243	20.033.487
Egenkapital	7	36.045.243	34.393.487
Hensættelse til udskudt skat		11.513.308	11.045.712
Hensatte forpligtelser		11.513.308	11.045.712
Gæld til realkreditinstitutter		34.701.826	36.707.665
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	35.701.826	37.707.665
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.036.264	2.114.980
Kreditinstitutter		32.109.503	23.880.466
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.846	1.936.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.060.247	2.755.282
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		638.438	679.900
Selskabsskat		0	1.263.379
Anden gæld	8	675.381	153.825
Kortfristede gældsforpligtelser		37.640.679	32.784.676
Gældsforpligtelser		73.342.505	70.492.341
Passiver		120.901.056	115.931.540
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er hotel- og restaurationsvirksomhed, investering i fast ejendom, herunder i landbrugsejendomme samt at drive landbrug.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.131.643	1.806.253
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.131.643</u>	<u>3.806.253</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	139.566	132.769
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>102</u>
	<u>139.566</u>	<u>132.871</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	68.321	130.620
Andre finansielle omkostninger	1.916.329	1.798.192
Kursreguleringer omkostninger	<u>974</u>	<u>82.683</u>
	<u>1.985.624</u>	<u>2.011.495</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.263.379
Årets udskudte skat	<u>467.596</u>	<u>-193.158</u>
	<u>467.596</u>	<u>1.070.221</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	108.276.417	809.384
Tilgang i årets løb	9.188.636	0
Kostpris 31. december	<u>117.465.053</u>	<u>809.384</u>
Opskrivninger 1. januar	20.000.000	0
Opskrivninger 31. december	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	17.118.361	723.318
Årets afskrivninger	2.126.607	5.036
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>19.244.968</u>	<u>728.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>118.220.085</u>	<u>81.030</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>18.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>100.220.085</u>	<u>81.030</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	15.600.000	18.668.487	34.393.487
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-1.365.000</u>	<u>1.365.000</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	14.235.000	20.033.487	34.393.487
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-195.000	195.000	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.651.756</u>	<u>1.651.756</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>14.040.000</u>	<u>21.880.243</u>	<u>36.045.243</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	26.620.279	28.869.746
Mellem 1 og 5 år	<u>8.081.547</u>	<u>7.837.919</u>
Langfristet del	34.701.826	36.707.665
Inden for 1 år	<u>2.036.264</u>	<u>2.114.980</u>
	<u>36.738.090</u>	<u>38.822.645</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>675.381</u>	<u>153.825</u>
	<u>1.675.381</u>	<u>1.153.825</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>118.220.085</u>	<u>111.158.056</u>
---	--------------------	--------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>118.220.085</u>	<u>111.158.056</u>
---	--------------------	--------------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut. Den samlede bankgæld udgør pr. 31.12.2017 TDKK 32.585.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C & V Christensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af regnskabsposten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Ændringen til årsregnskabsloven medfører, at der kan overføres et beløb fra "Reserve for opskrivninger" til "Overført resultat, begge under "Egenkapitalen", svarende til foretagne afskrivninger på opskrivningen vedrørende grunde og bygninger.

Selskabet har opgjort de samlede afskrivninger på opskrivningen korrigeret for udskudt skat til DKK 1.365.000.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller hensættelse til udskudt skat, men har betydning for præsentationen af egenkapitalen, således at "Reserve for opskrivninger" reduceres med DKK 1.365.000, mens "Overført resultat" forøges med DKK 1.365.000. Selskabet har som følge af praksisændringen foretaget tilpasning af sammenligningstallene for regnskabsåret 2016.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning består af huslejeindtægter, der indregnes lineært henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.