
Ejendomsselskab ApS

Lorupvej 44, Bøstrup, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 28 98 64 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/3 2019

Connie Sten Bille
Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. marts 2019

Direktion

Connie Sten Bille Christensen

Villum Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Ringsted, den 29. marts 2019

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		7.092.560	6.097.053
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.271.318	-2.131.643
Resultat før finansielle poster		4.821.242	3.965.410
Finansielle indtægter	3	160.014	139.566
Finansielle omkostninger	4	-1.852.623	-1.985.624
Resultat før skat		3.128.633	2.119.352
Skat af årets resultat	5	-638.560	-467.596
Årets resultat		2.490.073	1.651.756

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.490.073	1.651.756
		2.490.073	1.651.756

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		116.082.651	118.220.085
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		75.994	81.030
Materielle anlægsaktiver under udførelse		508.931	0
Materielle anlægsaktiver	6	116.667.576	118.301.115
Anlægsaktiver		116.667.576	118.301.115
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.583.132	2.593.441
Tilgodehavender		4.583.132	2.599.941
Omsætningsaktiver		4.583.132	2.599.941
Aktiver		121.250.708	120.901.056

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		13.845.000	14.040.000
Overført resultat		24.565.316	21.880.243
Egenkapital	7	38.535.316	36.045.243
Hensættelse til udskudt skat		11.721.758	11.513.308
Hensatte forpligtelser		11.721.758	11.513.308
Gæld til realkreditinstitutter		57.018.928	34.701.826
Kreditinstitutter		3.300.000	0
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	61.318.928	35.701.826
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.040.716	2.036.264
Kreditinstitutter	8	1.408.500	32.109.503
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		667.898	111.846
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.402.399	2.060.247
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	638.439
Selskabsskat		431.794	0
Anden gæld	8	723.399	675.380
Kortfristede gældsforpligtelser		9.674.706	37.640.679
Gældsforpligtelser		70.993.634	73.342.505
Passiver		121.250.708	120.901.056
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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>2.271.318</u>	<u>2.131.643</u>
	<u>2.271.318</u>	<u>2.131.643</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>160.014</u>	<u>139.566</u>
	<u>160.014</u>	<u>139.566</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	83.741	68.321
Andre finansielle omkostninger	<u>1.768.882</u>	<u>1.917.303</u>
	<u>1.852.623</u>	<u>1.985.624</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	431.794	0
Årets udskudte skat	208.450	467.596
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.684</u>	<u>0</u>
	<u>638.560</u>	<u>467.596</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	117.465.053	809.384	0
Tilgang i årets løb	568.848	0	508.931
Afgang i årets løb	-440.000	0	0
Kostpris 31. december	<u>117.593.901</u>	<u>809.384</u>	<u>508.931</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	19.244.968	728.354	0
Årets afskrivninger	<u>2.266.282</u>	<u>5.036</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>21.511.250</u>	<u>733.390</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>116.082.651</u>	<u>75.994</u>	<u>508.931</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>17.750.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>98.332.651</u>	<u>75.994</u>	<u>508.931</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	14.040.000	21.880.243	36.045.243
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-195.000	195.000	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.490.073</u>	<u>2.490.073</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>13.845.000</u>	<u>24.565.316</u>	<u>38.535.316</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	44.509.163	26.620.279
Mellem 1 og 5 år	12.509.765	8.081.547
Langfristet del	57.018.928	34.701.826
Inden for 1 år	3.040.716	2.036.264
	60.059.644	36.738.090
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	100.000	0
Mellem 1 og 5 år	3.200.000	0
Langfristet del	3.300.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.408.500	32.109.503
	4.708.500	32.109.503
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.000.000
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Øvrig kortfristet gæld	723.399	675.380
	1.723.399	1.675.380

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	116.082.651	118.220.085
---	-------------	-------------

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>116.082.651</u>	<u>118.220.085</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

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 omkostninger til udlejningsejendomme, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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.

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

Øvrige bygninger	10-80 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.