
***Ejendomsselskabet
Hovedgaden 23-25 A/S***

Hovedgaden 23-25, 4440 Mørkøv

Årsrapport for 2015/16
(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 29 19 86 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/10 2016

Mogens Nygaard Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 6

Balance 31. maj 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mørkøv, den 31. oktober 2016

Direktion

Mogens Nygaard Larsen

Bestyrelse

Mogens Nygaard Larsen

Eva Elisabeth Buchart Larsen

Jørgen Kjærgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 31. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S Hovedgaden 23-25 4440 Mørkøv Telefon: 59 27 50 16 CVR-nr.: 29 19 86 59 Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Mogens Nygaard Larsen Eva Elisabeth Buchart Larsen Jørgen Kjærgaard
Direktion	Mogens Nygaard Larsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 179.433, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.321.715.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		524.385	562.345
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-224.837	-266.062
Resultat før finansielle poster		299.548	296.283
Finansielle indtægter	2	205.728	56.558
Finansielle omkostninger	3	-95.629	-358.565
Resultat før skat		409.647	-5.724
Skat af årets resultat	4	-230.214	-567
Årets resultat		179.433	-6.291

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		179.433	-6.291
		179.433	-6.291

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		3.471.123	5.031.060
Materielle anlægsaktiver	5	3.471.123	5.031.060
Anlægsaktiver		3.471.123	5.031.060
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.112.913	2.465.219
Udskudt skatteaktiv	6	0	152.312
Periodeafgrænsningsposter		40.280	50.378
Tilgodehavender		4.153.193	2.667.909
Likvide beholdninger		239.388	2.448
Omsætningsaktiver		4.392.581	2.670.357
Aktiver		7.863.704	7.701.417

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		821.715	642.282
Egenkapital		1.321.715	1.142.282
Gæld til realkreditinstitutter		5.980.576	6.055.951
Selskabsskat		77.902	28.741
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.058.478	6.084.692
Gæld til realkreditinstitutter	7	75.373	74.919
Anden gæld		408.138	399.524
Kortfristet gæld		483.511	474.443
Gældsforpligtelser		6.541.989	6.559.135
Passiver		7.863.704	7.701.417
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juni	500.000	642.282	1.142.282
Årets resultat	0	179.433	179.433
Egenkapital 31. maj	500.000	821.715	1.321.715

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	224.837	266.062
	224.837	266.062
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	205.728	56.336
Andre finansielle indtægter	0	222
	205.728	56.558
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	18.183
Andre finansielle omkostninger	95.629	340.382
	95.629	358.565
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.902	28.741
Årets udskudte skat	152.312	-28.174
	230.214	567
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	90.122	-1.345
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-9	-8
Ikke aktiveret udskudt skat	157.701	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	1.920
10.000 kr. tillæg solgt ejendom	-17.600	0
	230.214	567

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juni	7.618.031
Afgang i årets løb	<u>-2.475.050</u>
Kostpris 31. maj	<u>5.142.981</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	2.586.971
Årets afskrivninger	224.837
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.139.950</u>
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>1.671.858</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>3.471.123</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 6.000.000.

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16 <u>DKK</u>	2014/15 <u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	-157.701	-152.312
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>157.701</u>	<u>152.312</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	157.701	152.312
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-157.701</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>152.312</u>

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.186.580	5.544.156
Mellem 1 og 5 år	793.996	511.795
Langfristet del	5.980.576	6.055.951
Inden for 1 år	75.373	74.919
	6.055.949	6.130.870

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejeforhold

Der er indgået kontrakter vedrørende huslejekontrakter på sædvanlige vilkår.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning og fællesregistrering (moms)

Selskabet indgår i sambeskatning med ML Holding Mørkøv ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Den samlede skyldige selskabsskat pr. 31. maj 2016 er oplyst i årsrapporten for administrationselskabet.

Endvidere hæftes solidarisk for betaling af moms (fællesregistrering).

Sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet kaution, stillet sikkerhed eller påtaget sig nogen garantiforpligtelser pr. 31. maj 2016.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hovedgaden 23-25 A/S for 2015/16 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 2015/16 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning afejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsudgifter vedrørende de udlejede ejendomme samt udgifter til administration.

Regnskabspraksis

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 et søsterselskab og moderselskabet.. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger, der udlejes til erhvervmæssig anvendelse	20 år
Bygninger, der udlejes til beboelse	50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

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 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 eventuelle fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

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.

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.