

Ejendomsselskabet af 1938 ApS

Vejrhøj 10
4300 Holbæk

CVR.nr.: 29 38 84 07

ÅRSRAPPORT 2016

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
13. oktober 2017

Said Dahmani
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	9.
Balance pr. 31/12 2016	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 1938 ApS
Vejrhøj 10
4300 Holbæk

CVR.nr.: 29 38 84 07

Hjemstedskommune: Holbæk

E-mail: dahmani2007@gmail.com

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 7/2 2006

Direktion

Said Dahmani
Kanan Özdemir

Revisor

Revisionscentret
v/ Jesper Thygesen
(CVR.nr. 10352231)

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for ejendomsselskabet af 1938 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. oktober 2017

Direktion

.....
Said Dahmani

.....
Kanan Özdemir

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1938 ApS

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1938 ApS for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 13. oktober 2017

Revisionscentret
v/ Jesper Thygesen
(CVR.nr. 10352231)

Jesper Thygesen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	0-50 år	50 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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.

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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOTAB	-7.170	49.325
1 Af- og nedskrivninger	<u>-12.200</u>	<u>-12.200</u>
DRIFTSRESULTAT	-19.370	37.125
Andre finansielle indtægter	680	498
Finansielle omkostninger	<u>-25.176</u>	<u>-30.286</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-43.866	7.337
2 Skat af årets resultat	<u>9.722</u>	<u>-1.686</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-34.144</u>	<u>5.651</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-34.144</u>	<u>5.651</u>
I ALT	<u>-34.144</u>	<u>5.651</u>

Balance pr. 31/12 2016
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Grunde og bygninger	1.534.571	1.546.771
Materielle anlægsaktiver i alt	1.534.571	1.546.771
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.534.571	1.546.771
Andre tilgodehavender	38.222	28.500
Periodeafgrænsningsposter	0	495
Tilgodehavender i alt	38.222	28.995
Likvide beholdninger	41.081	66.782
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	79.303	95.777
AKTIVER I ALT	1.613.874	1.642.548

Balance pr. 31/12 2016
Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Virksomhedskapital	126.000	126.000
3 Overført resultat	<u>-54.092</u>	<u>-19.948</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>71.908</u>	<u>106.052</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>1.121.000</u>	<u>1.121.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.121.000</u>	<u>1.121.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	201.357	201.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.050	13.125
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	177.560	175.060
Anden gæld	<u>25.999</u>	<u>26.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>420.966</u>	<u>415.496</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.541.966</u>	<u>1.536.496</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.613.874</u>	<u>1.642.548</u>
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
6 Ledelsesberetning		

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	1.583.371	1.583.371
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.583.371</u>	<u>1.583.371</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	36.600	24.400
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	12.200	12.200
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>48.800</u>	<u>36.600</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>1.534.571</u>	<u>1.546.771</u>
Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	12.200	12.200
Afskrivninger i alt	<u>12.200</u>	<u>12.200</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.686
Regulering af skatter for tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-9.722	0
	<u>-9.722</u>	<u>1.686</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-19.948	-25.599
Årets resultat	-34.144	5.651
	<u>-54.092</u>	<u>-19.948</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Anlægs lån bank	1.121.000	1.121.000
Gæld i alt	1.121.000	1.121.000
Langfristet gæld	<u>1.121.000</u>	<u>1.121.000</u>

NOTER

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.121, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo 2016 udgør t.dk. 1.547.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 200 i overstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankgæld. Gælden udgør ultimo 2016 t.kr. 201.

Note 6 - Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af egen fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter, som har påvirket regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.