

# **EJENDOMSSELSKABET TEBBESTRUPVEJ 107, RANDERS ApS**

Tebbestrupvej 107  
8940 Randers SV

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/02/2018**

---

**Bill Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET TEBBESTRUPVEJ 107, RANDERS ApS  
Tebbestrupvej 107  
8940 Randers SV

CVR-nr: 30197488

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS.

Selskabet har under henvisning til bestemmelserne i ÅRL § 135 fravalgt revision af årsrapporten. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 25/01/2018

## Direktion

Ejler Jensen  
Direktør

## Bestyrelse

Bill Andersen  
Formand

Ejler Jensen  
Bestyrelsesmedlem

Kent Ejler Jensen  
Bestyrelsesmedlem

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ja

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C virksomheder.

Selskabet har ved aflæggelsen af årsrapporten for 2016/17 ændret regnskabspraksis med hensyn til måling og indregning af værdien af selskabets ejendom.

Ejendommen er pr. 30. september 2017 opskrevet til dagsværdi, jf. nærmere omtale under "Anvendt regnskabspraksis".

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 262.619, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser, efter opskrivning af selskabets ejendom, en egenkapital på DKK 1.997.762.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Regnskabsgrundlag

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har pr. 30. september 2017 ændret praksis for måling og indregning af værdien af selskabets ejendom.

Ejendommen er tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Som en konsekvens af, at dagsværdien af selskabets ejendom pr. 30. september 2017 anses for at være væsentligt højere end den værdi, der kan beregnes efter det hidtil anvendte princip, er ejendommen pr. 30. september 2017 opskrevet til dagsværdi, svarende til en forventet salgsværdi, med kr. 1.583.517 til en samlet værdi på kr. 7 mio.

Den foretagne opskrivning har forbedret selskabets regnskabsmæssige egenkapital med kr. 1.235.143, der er henlagt til "Reserve for opskrivning".

Udskudt skat af opskrivningen kr. 348.374 er indregnet under posten "Hensættelse til udskudt skat".

Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstillene.

Årsregnskabet for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold mv.

## **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter fast ejendom, der er opskrevet til dagsværdi.

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

Ejendommen afskrives fremadrettet lineært over den forventede brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidlige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdig af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>730.984</b>	<b>913.249</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-248.512	-248.512
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>482.472</b>	<b>664.737</b>
Andre finansielle indtægter .....		4	10
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-145.786	-136.181
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>336.690</b>	<b>528.566</b>
Skat af årets resultat .....	3	-74.071	-117.670
<b>Årets resultat .....</b>		<b>262.619</b>	<b>410.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		262.619	410.896
Overført resultat .....		0	0
<b>I alt .....</b>		<b>262.619</b>	<b>410.896</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		7.000.000	5.664.995
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>7.000.000</b>	<b>5.664.995</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.000.000</b>	<b>5.664.995</b>
Andre tilgodehavender .....		0	46.482
Periodeafgrænsningsposter .....		8.050	8.088
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.050</b>	<b>54.570</b>
Likvide beholdninger .....		147.146	18.387
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>155.196</b>	<b>72.957</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.155.196</b>	<b>5.737.952</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		1.235.143	0
Overført resultat .....		0	0
Forslag til udbytte .....		262.619	410.896
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.997.762</b>	<b>910.896</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		400.731	41.897
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>400.731</b>	<b>41.897</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		329.967	53.897
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.583.990	3.438.204
Skyldig selskabsskat .....		117.658	123.560
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		725.088	1.169.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.756.703</b>	<b>4.785.159</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.756.703</b>	<b>4.785.159</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.155.196</b>	<b>5.737.952</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	0	0	410.896	910.896
Betalt udbytte .....				-410.896	-410.896
Årets resultat .....				262.619	262.619
Årets opskrivning .....		1.235.143			1.235.143
Egenkapital, ultimo .....	500.000	1.235.143	0	262.619	1.997.762

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	248.512	248.512
	<u>248.512</u>	<u>248.512</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til koncernselskaber	145.786	136.181
	<u>145.786</u>	<u>136.181</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	63.611	54.047
Årets udskudte skat	10.460	63.623
	<u>74.071</u>	<u>117.670</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	7.815.689
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.815.689</b>
Af- og nedskrivning primo	2.150.694
Årets afskrivning	248.512
Opskrevet til dagsværdi 30. september	-1.583.517
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>815.689</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.000.000</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering 2016 udgør DKK 5.450.000