

## Årsrapport for 2016/17

**Ejendomsselskabet ApS**

**Ingemannsgade 2  
4800 Nykøbing F**

**CVR-nr. 30527275**

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

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Sonny Bengtsson

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK

MLDI FM AT  
DANSKE REVISORER  
**FSK\***



# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. maj</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 2016/17.

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. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 2. oktober 2017.

**Direktion**

Sonny Bengtsson



# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 2. oktober 2017

### Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet ApS  
Ingemannsgade 2  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 30527275  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Sonny Bengtsson

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i handel, produktioner, værdipapirer og lignende.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i regnskabsåret ændret til at investering i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel, produktion, værdipapirer og lignende.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har været uden driftsaktiviteter. Der er i regnskabsåret tilført en ejendom som fremover skal udlejes.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende set i sammenhæng med de nye aktiviteter.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, rentetillæg under acontoskatteordningen samt andre finansielle udgifter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og grunde	40 år	Restværdi 1.554.353
---------------------	-------	---------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter".

## Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-14.994</b>	<b>-23</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-14.994</b>	<b>-23</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		20.842	10
Andre finansielle omkostninger		11.184	25
<b>Resultat før skat</b>		<b>-47.020</b>	<b>-58</b>
Skat af årets resultat	1	-85.291	0
<b>Årets resultat</b>		<b>38.271</b>	<b>-58</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-715.903	-658
Årets resultat		38.271	-58
Koncerntilskud		606.086	0
<b>Til disposition</b>		<b>-71.545</b>	<b>-716</b>
Overført til næste år		-71.545	-716
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-71.545</b>	<b>-716</b>

## Balance 31. maj

---

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.431.690	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.431.690</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.431.690</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		1.474	0
Udskudt skatteaktiv		83.817	0
Periodeafgrænsningsposter		2.869	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>88.160</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>88.160</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.519.850</b>	<b>0</b>

## Balance 31. maj

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		126.000	125
Overkurs ved emission		1.445.050	0
Overført resultat		-71.545	-716
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>1.499.505</b>	<b>-591</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.953.950	0
Kortfristet del af langfristet gæld		-120.919	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>1.833.031</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		120.919	0
Kreditinstitutter i øvrigt		0	309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	5
Anden gæld		56.395	277
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>187.313</b>	<b>591</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.020.345</b>	<b>591</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.519.850</b>	<b>0</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Skat af årets resultat	-1.474	0
	Udskudt skat af årets resultat	-8.880	0
	Regulering af skat vedr. tidligere år	-74.937	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-85.291</b>	<b>0</b>

2	Grunde og bygninger	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Tilgang i årets løb	3.431.690	0
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>3.431.690</b>	<b>0</b>

3	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	125.000	0	-715.903	-590.903
	Årets resultat	0	0	38.271	38.271
	Tilførsel af aktiver	1.000	1.445.050	0	1.446.050
	Tilskud fra moderselskab	0	0	606.086	606.086
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.445.050</b>	<b>-71.545</b>	<b>1.499.505</b>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.325.928

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkreditinstitut er der pant i fast ejendom bogført værdi DKK 3.431.690.

#### 6 Eventualposter m.v.

Ingen.