

Årsrapport for 2017/18

01.06.17 - 31.05.18

Ejendomsselskabet ApS

Englandsvej 12
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30527275

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2018.

Dirigent: _____
Sonny Bengtsson

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

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	10
Balance 31. maj	11
Balance 31. maj	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 2017/18.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 11. oktober 2018.

Direktion

Jan Koch Pedersen

Sonny Bengtsson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 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. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 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 for 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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 11. oktober 2018

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
MNE29482

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet ApS
Englandsvej 12
4800 Nykøbing F

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

Direktion

Jan Koch Pedersen
Sonny Bengtsson

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investeringer i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel, produktion, værdipapirer og lignende.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med sidste regnskabsåret investering i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel, produktion, værdipapirer og lignende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2017/18 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 tilbageførslere 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning og samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene, administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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 2.668.011
---------------------	-------	---------------------

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 salgsomkostninger 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		342.238	-15
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		55.163	0
Ordinært resultat før finansielle poster		287.075	-15
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	21
Andre finansielle omkostninger		72.813	11
Resultat før skat		214.262	-47
Skat af årets resultat	1	48.787	-85
Årets resultat		165.475	38
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-71.545	-716
Tilskud til datter		0	606
Årets resultat		165.475	38
Til disposition		93.929	-72
Overført til næste år		93.929	-72
Disponeret i alt		93.929	-72

Balance 31. maj

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.884.862	3.432
Materielle anlægsaktiver i alt		4.884.862	3.432
Anlægsaktiver i alt		4.884.862	3.432
Andre tilgodehavender		19.878	1
Udskudt skatteaktiv		35.030	84
Periodeafgrænsningsposter		24.123	3
Tilgodehavender i alt		79.031	88
Likvide beholdninger		80.942	0
Omsætningsaktiver i alt		159.973	88
Aktiver i alt		5.044.835	3.520

Balance 31. maj

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126
Overkurs ved emission		1.445.050	1.445
Overført resultat		93.929	-72
Egenkapital i alt	2	1.664.979	1.500
Gæld til realkreditinstitutter		3.194.503	1.954
Kortfristet del af langfristet gæld		-185.675	-121
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.008.828	1.833
Kortfristet del af langfristet gæld		185.675	121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.662	10
Anden gæld		156.691	56
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		371.028	187
Gældsforpligtelser i alt		3.379.856	2.020
Passiver i alt		5.044.835	3.520
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017/18	2016/17
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	-1
	Udskudt skat af årets resultat	48.787	-9
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-75
	Skat af årets resultat i alt	48.787	-85

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	126.000	1.445.050	-71.545	1.499.505
	Årets resultat	0	0	165.475	165.475
	Saldo ultimo	126.000	1.445.050	93.929	1.664.979

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 2.992.280 DKK

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev nom 300.000 i ejendommen Englandsvej 12, 4800 Nykøbing F.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene Englandsvej 12 og Strandgade 2A, 4800 Nykøbing F.

5 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Koch Pedersen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-363069845748

IP: 193.200.xxx.xxx

2018-10-24 13:14:34Z

NEM ID 

Sonny Bengtsson

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-350394661286

IP: 95.166.xxx.xxx

2018-10-24 15:39:42Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2018-10-25 07:49:29Z

NEM ID 

Sonny Bengtsson

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-350394661286

IP: 95.166.xxx.xxx

2018-10-26 04:30:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UUEE-VI4TQ-VEKZZ-Y2BM7-6EXTM-70XXT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>