



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

**Ejendomsselskabet af 1. maj
2007 Holbæk ApS**
Labæk 10A
4300 Holbæk
CVR-nr. 30596633

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2018

Thomas Westermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraxis.....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter.....	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. juni 2018

Direktionen

Thomas Westermann

This document has esignatur Agreement-ID: fe70df1c6WRqH11722817

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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.

Holbæk, den 13. juni 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne17363

Virksomhedsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS
Labæk 10A
4300 Holbæk

CVR-nummer: 30596633
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Thomas Westermann

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Carsten Thomsen
Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt virksomhed beslægtet hermed.

Væsentlige ændringer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 3,5-5 % afhængig af ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	517.002	379
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-165
	Ordinært resultat før finansielle poster	517.002	214
	Andre finansielle omkostninger	298.188	298
	Resultat før skat	218.814	-84
	Skat af årets resultat	48.148	-18
	Årets resultat	170.666	-65
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	1.082.119	-1.464
	Årets resultat	170.666	-65
	Til disposition	1.252.785	-1.529
	Overført til næste år	1.252.785	-1.529
	Disponeret i alt	1.252.785	-1.529

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	12.550.000	12.550
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.550.000	12.550
	Anlægsaktiver i alt	12.550.000	12.550
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.688	0
	Andre tilgodehavender	0	130
	Tilgodehavender i alt	43.688	130
	Likvide beholdninger	21.339	106
	Omsætningsaktiver i alt	65.026	236
	Aktiver i alt	12.615.026	12.786

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.252.785	1.082
	Egenkapital i alt	1.377.785	1.207
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	965.702	918
	Hensatte forpligtelser i alt	965.702	918
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.883.955	7.181
	Kreditinstitutter i øvrigt	443.324	526
	Kortfristet del af langfristet gæld	-664.350	-201
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.662.929	7.506
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristet gæld	664.350	201
	Kreditinstitutter i øvrigt	21.565	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.400	188
	Anden gæld	2.894.296	2.767
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.608.611	3.156
	Gældsforpligtelser i alt	10.271.540	10.662
	Passiver i alt	12.615.026	12.786
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter m.v.		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Tab ved salg af investeringsejendomme	0	-165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	0	-165
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	12.516.298	12.896
Afgang i årets løb	0	-380
Opskrivning, primo	1.978.473	1.978
Af-/nedskrivninger, primo	-1.944.771	-2.030
Af-/nedskrivninger, afhændede grunde og bygninger	0	85
Investeringsejendomme i alt	12.550.000	12.550
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 3.690.		
4 Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	581.350	121
Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	83.000	80
Kortfristet del af langfristet gæld i alt	664.350	201
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med nom. TDKK 7.767 i selskabets ejendomme som er indregnet med en bogført værdi på TDKK 12.550.		
Der er ydermere stillet sikkerhed for EDC Mæglerne Westermann A/S mellemværende med deres kreditinstitut med nom. TDKK 1.100 i selskabets ejendomme.		
6 Eventualposter m.v.		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Thomsen

Som Registreret revisor
På vegne af RR Gruppen P/S
RID: 36115426
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2018 kl.: 16:23:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Westermann

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-021651583076
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 13:43:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Westermann

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-021651583076
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 13:43:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: fe70df1c6WRqH11722817

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.