

Ejendomsselskabet St. Darum ApS

(CVR-nr. 30723422)

Vesterbyvej 7, St. Darum, Bramming

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent: Sven Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet St. Darum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 31. maj 2017

Direktion

Sven Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet St. Darum ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Darum ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Bramming, den 31. maj 2017

DANREVI, BRAMMING
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 24257614

Poul Møller, HD(R)
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet St. Darum ApS
Vesterbyvej 7, St. Darum
6740 Bramming

CVR-nr.: 30 72 34 22
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Sven Thomsen

Revisor

DANREVI, BRAMMING
Godkendt revisionsaktieselskab
Jernbanegade 4
6740 Bramming

Ejerforhold

Sven Thomsen, Vesterbyvej 7, St. Darum, 6740 Bramming

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 119.807.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.957.644 og en egenkapital på kr. 1.428.969, hvilket svarer til en soliditet på 29%.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer at fastholde den positive udvikling med stigende indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Darum ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens driftsomkostninger og administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes depositum for udlejningsejendom.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	298.389	302.009
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-57.163	-44.885
DRIFTSRESULTAT	241.226	257.124
Andre finansielle indtægter.....	0	1.071
Andre finansielle omkostninger	-87.649	-13.765
RESULTAT FØR SKAT	153.577	244.430
1 Skat af årets resultat.....	-33.770	-57.101
ÅRETS RESULTAT	119.807	187.329
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	101.200
Overført resultat	119.807	86.129
DISPONERET I ALT	119.807	187.329

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger.....	4.859.749	2.303.367
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.506	0
Materielle anlægsaktiver	4.903.255	2.303.367
ANLÆGSAKTIVER	4.903.255	2.303.367
Selskabsskat	130	0
Andre tilgodehavender.....	37.048	0
Periodeafgrænsningsposter	17.211	10.966
Tilgodehavender	54.389	10.966
Likvide beholdninger	0	157.527
OMSÆTNINGSAKTIVER	54.389	168.493
AKTIVER	4.957.644	2.471.860

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.228.969	1.109.162
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	101.200
3 EGENKAPITAL	1.428.969	1.410.362
Udskudt skat	120.200	110.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	120.200	110.300
Prioritetsgæld	1.939.205	498.885
Anden gæld	401.867	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.341.072	498.885
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	146.577	71.803
Kreditinstitutter	812.886	133
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	276.306
Selskabsskat	0	131
Anden gæld	35.190	35.190
Periodeafgrænsningsposter	72.750	68.750
Kortfristede gældsforpligtelser	1.067.403	452.313
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.408.475	951.198
PASSIVER	4.957.644	2.471.860

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016	2015
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.870	46.131
Regulering af udskudt skat	9.900	10.970
	<u>33.770</u>	<u>57.101</u>

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.706.947	0
Tilgang i årets løb	2.613.545	43.506
	<u>5.320.492</u>	<u>43.506</u>
Kostpris 31. december 2016		
Af-/nedskrivninger, primo	-403.580	0
Årets af-/nedskrivninger	-57.163	0
	<u>-460.743</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.859.749</u>	<u>43.506</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Overført resultat.....	1.109.162	0	119.807	1.228.969
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	-101.200	0	0
	<u>1.410.362</u>	<u>-101.200</u>	<u>119.807</u>	<u>1.428.969</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	570.688	2.085.782	146.577	1.301.651
Anden gæld	0	401.867	0	0
	<u>570.688</u>	<u>2.487.649</u>	<u>146.577</u>	<u>1.301.651</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke ydet kautions- eller garantiforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pant i ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 2.870 og den regnskabsmæssige værdi udgør på balancedagen t.kr. 4.225.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, nominel t.kr. 1.300, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. Mellemværende med kreditinstitut udgør på balancedagen t.kr. 813.