Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS

Ragnesminde Allé 36, 2625 Brøndby

CVR-nr. 31 60 87 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Jens Arnbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 20. juni 2017

Direktion

Jens Arnbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorers Etiske 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.

København, den 20. juni 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Steen R. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS Ragnesminde Allé 36 2625 Brøndby	
	CVR-nr.:	31 60 87 32
	Stiftet:	6. juni 2008
	Hjemsted:	Brøndby
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Arnbjerg	
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har fortsat bestået i drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som udfra et markedsbaseret afkastkrav på henholdsvis 7,0% og 8,0% er på kr. 9.050.000. Der er naturligt knyttet en vis usikkerhed til dette skøn. En ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil eksempelvis påvirke værdien af ejendomme med henholdsvis -300 t.kr eller + 325 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 574 t.kr. mod 636 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 218 t.kr. mod 412 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**574.039**	**636**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-825.000	0
	Driftsresultat	**-250.961**	**636**
	Andre finansielle indtægter	532.806	209
1	Øvrige finansielle omkostninger	-1.994	-305
	Resultat før skat	**279.851**	**540**
	Skat af årets resultat	-62.194	-128
	Årets resultat	**217.657**	**412**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	350.000	350
	Overføres til overført resultat	0	62
	Disponeret fra overført resultat	-132.343	0
	Disponeret i alt	**217.657**	**412**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	9.050.000	9.875
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.050.000	9.875
	Anlægsaktiver i alt	**9.050.000**	**9.875**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	112
	Andre tilgodehavender	184.628	65
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	97.920	205
	Tilgodehavender i alt	282.548	382
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.798.226	6.964
	Værdipapirer i alt	7.798.226	6.964
	Likvide beholdninger	148.811	236
	Omsætningsaktiver i alt	**8.229.585**	**7.582**
	Aktiver i alt	**17.279.585**	**17.457**

Balance 31. december

Passiver

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	250.000	250
4	Overført resultat	14.636.666	14.769
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	350
	Egenkapital i alt	**15.236.666**	**15.369**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.552.166	1.734
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.552.166**	**1.734**
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	252.667	253
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	252.667	253
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.702	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.500	33
	Selskabsskat	113.610	0
	Anden gæld	89.274	68
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	238.086	101
	Gældsforpligtelser i alt	**490.753**	**354**
	Passiver i alt	**17.279.585**	**17.457**

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.994	305
	1.994	**305**

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2016	5.450.000	5.450
Kostpris 31. december 2016	**5.450.000**	**5.450**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	4.425.000	4.425
Årets regulering til dagsværdi	-825.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	**3.600.000**	**4.425**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**9.050.000**	**9.875**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene men ved en en tomgang på 5%. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet, men fastsættes af ledelsen iht. ejendommenes specifikke risici samt markedsudviklingen i øvrigt. Afkastkravet er fastsat til henholdsvis 7 og 8%. Dette vurderes forsvarligt og er på niveau med afkastgrader oplyst i markedsanalyser fra Home Erhverv og Colliers Danmark.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 325 t.kr..

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2016 kr.
Direktion	10,05	123.390	97.920

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	14.769.009	14.707
Årets overførte overskud eller underskud	-132.343	62
	14.636.666	**14.769**
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	350.000	100
Udloddet udbytte	-350.000	-100
Udbytte for regnskabsåret	350.000	350
	350.000	**350**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. juni 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger samt varmebidrag og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi baseret på det forventede resultat før renter og en af ledelsen fastsat afkastprocent.. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.