

**Ejendomsselskabet
Pilgaard og Blok ApS**
Fårbækvej 5
8990 Fårup
CVR-nr. 32059678

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2017

Dirigent

Navn: Ebbe Pilgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS
Fårbækvej 5
8990 Fårup

CVR-nr.: 32059678
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Ebbe Pilgaard
Michael Blok

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 15.05.2017

Direktion

Ebbe Pilgaard

Michael Blok

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pilgaard og Blok ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 15.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 119 t.kr., som anses for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		544.560	542.241
Personaleomkostninger	1	(12.000)	(8.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(184.428)</u>	<u>(176.427)</u>
Driftsresultat		348.132	357.814
Andre finansielle omkostninger		<u>(195.951)</u>	<u>(208.977)</u>
Resultat før skat		152.181	148.837
Skat af årets resultat	2	<u>(33.479)</u>	<u>(13.566)</u>
Årets resultat		<u>118.702</u>	<u>135.271</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>118.702</u>	<u>135.271</u>
		<u>118.702</u>	<u>135.271</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>5.881.887</u>	<u>5.826.315</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.881.887</u>	<u>5.826.315</u>
Anlægsaktiver		<u>5.881.887</u>	<u>5.826.315</u>
Likvide beholdninger	4	<u>147.830</u>	<u>147.825</u>
Omsætningsaktiver		<u>147.830</u>	<u>147.825</u>
Aktiver		<u>6.029.717</u>	<u>5.974.140</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.452.866	1.249.407
Egenkapital		1.577.866	1.374.407
Udskudt skat		75.704	18.319
Hensatte forpligtelser		75.704	18.319
Gæld til realkreditinstitutter		2.961.646	3.207.756
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		76.253	147.562
Deposita		157.755	156.809
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.195.654	3.512.127
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	320.592	319.317
Bankgæld		204.315	222.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder		240.000	0
Anden gæld	6	400.586	512.590
Kortfristede gældsforpligtelser		1.180.493	1.069.287
Gældsforpligtelser		4.376.147	4.581.414
Passiver		6.029.717	5.974.140
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.249.407	1.374.407
Værdireguleringer	0	108.663	108.663
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(23.906)	(23.906)
Årets resultat	0	118.702	118.702
Egenkapital ultimo	125.000	1.452.866	1.577.866

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	12.000	8.000
	12.000	8.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0
---	----------

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	33.479	32.738
Regulering vedrørende tidligere år	0	(19.172)
	33.479	13.566

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.058.019
Tilgange	240.000
Kostpris ultimo	7.298.019
Af- og nedskrivninger primo	(1.231.704)
Årets afskrivninger	(184.428)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.416.132)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.881.887

4. Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er 141 t.kr. både pr. 31.12.2016 og pr. 31.12.2015 stillet til sikkerhed for den negative markedsværdi på renteswap. Selskabet kan som følge heraf ikke disponere over de pantsatte beløb.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	245.993	246.406	2.961.646	1.976.426
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	74.599	72.911	76.253	0
Deposita	0	0	157.755	0
	320.592	319.317	3.195.654	1.976.426

	2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	74.678	74.728
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	3.291
Afledte finansielle instrumenter	325.908	434.571
	400.586	512.590

Selskabet har indgået fastrenteswap på 3,4 mio. kr. til en fast rente på 4,08% modtagende variabel rente, der løber frem til 2019. Markedsværdien heraf afhænger af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil herpå.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg mv.		
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 600 t.kr. i ejendommen.		
Regnskabsmæssig værdi af den pantsatte ejendom	5.881.887	5.826.315
Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitut er indestående på bankkonto deponeret. Indestående på bankkonto udgør	140.484	140.479

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af huslejeindtægter som indregnes efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-25 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.