

Ejendomsselskabet af 1. september ApS

Teglvænget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 32293727

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2017

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

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	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. september ApS
Teglvænget 76
9560 Hadsund

CVR-nr.: 32293727

Hjemsted: Mariagerfjord Kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Flemming Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet af 1. september ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Hadsund, den 25.04.2017

Direktion

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. september ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 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.

Aalborg, den 25.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 106 t.kr.

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		130.254	83.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	(61.250)
Driftsresultat		180.254	22.516
Andre finansielle omkostninger	1	(62.023)	(105.565)
Resultat før skat		118.231	(83.049)
Skat af årets resultat		(12.620)	6.063
Årets resultat		105.611	(76.986)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		105.611	(76.986)
		105.611	(76.986)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.250.000	2.200.000
Materielle anlægsaktiver	2	2.250.000	2.200.000
 Anlægsaktiver		 2.250.000	 2.200.000
 Andre tilgodehavender		1.200	10.053
Tilgodehavender		1.200	10.053
 Omsætningsaktiver		 1.200	 10.053
 Aktiver		 2.251.200	 2.210.053

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		(19.895)	(125.506)
Egenkapital		105.105	(506)
Udskudt skat		12.620	0
Hensatte forpligtelser		12.620	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.437.000	1.435.892
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.437.000	1.435.892
Bankgæld		484.637	545.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.706
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.263	101.803
Anden gæld		73.575	121.535
Kortfristede gældsforpligtelser		696.475	774.667
Gældsforpligtelser		2.133.475	2.210.559
Passiver		2.251.200	2.210.053
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(125.506)	(506)
Årets resultat	0	105.611	105.611
Egenkapital ultimo	125.000	(19.895)	105.105

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.538	3.339
Renteomkostninger i øvrigt	42.200	85.441
Øvrige finansielle omkostninger	15.285	16.785
	62.023	105.565

2. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	2.124.031
Kostpris ultimo	2.124.031
Dagsværdireguleringer primo	75.969
Årets dagsværdireguleringer	50.000
Dagsværdireguleringer ultimo	125.969

Regnskabsmæssig værdi ultimo

2.250.000

Selskabet investeringsejendom er en beboelsesejendom på 341 m² beliggende i Brønderslev. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Ejendommen er 100% udlejet.
- Den årlige leje udgør 551 kr./m²
- Afkastkravet udgør 6,49% pr 31.12.2016 (6,39% pr. 31.12.2015)
- En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 160 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 6.598 kr./m².
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien

3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	1.359.687
	1.359.687

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for

**Restgæld
efter 5 år
kr.**

Noter

indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 200 t.kr., nom. 100 t.kr. og nom 150 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.250.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af implementering af ny årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis ændret for følgende områder:

Indregning af gæld til realkreditinstitutter ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af regnskabspraksis udgør pr 31.12.2016:

- Årets resultat før skat øges med 32 t.kr
- Årets skat af praksisændring udgør 7 t.kr.
- Årets resultat efter skat øges med 25 t.kr.
- Balancesummen er uændret
- Egenkapitalen øges med 25 t.kr.

For 2015 er årets resultat efter skat mindsket med 51 t.kr og egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år-

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når retten hertil erhverves.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet og alle hertil hørende danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventet ved lånoptagelsen og 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.