

EJENDOMSSELSKABET AF 1864 ApS

Toldbodgade 8
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/06/2017

Hans Jørgen Lambertsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 1864 ApS Toldbodgade 8 4700 Næstved Telefonnummer: 26287900 CVR-nr: 32766935 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov DK Danmark
Revisor	VENDELBO STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB Industrivej 24, 1 6740 Bramming DK Danmark CVR-nr: 10110807 P-enhed: 1005038440

Ledespåtegning

Ledespåtegning.

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet af 1864 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet overholder kravene i lovgivningen til fravalg af revision, og årsregnskabet er ikke revideret.

Næstved, den 19/06/2017

Direktion

Hans Jørgen Lambertsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1864 ApS

Vi har opstillet årsregnskab for Ejendomsselskabet af 1864 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, 19/06/2017

Esbern Vendelbo Andersen
statsautoriseret revisor
VENDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 10110807

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet anser sig for omfattet af Årsregnskabslovens § 32 med deraf følgende reducerede krav til oplysning om omsætning og vareforbrug af konkurrencemæssige årsager.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2016 blev et utilfredsstillende år for Ejendomsselskabet af 1864 ApS. Årets resultat blev således et underskud på kr. -31.769

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Fremtidig udvikling

Der forventes positive resultater i regnskabsåret 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1864 ApS for regnskabsåret 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ingen ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Posten er sammendrag af posterne nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne udgifter. Andre eksterne udgifter bl.a. lokaleomkostninger, salgsomkostninger og administrationsomkostninger vedrørende selskabets primære drift.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indgår i nettoomsætningen på indbetalingstidspunktet. Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser ekskl. moms og rabatter i forbindelse med salget indgår i nettoomsætningen på faktureringstidspunktet.

Direkte omkostninger

Posten omfatter variable omkostninger.

Andre eksterne udgifter

Posten omfatter bl.a. lokaleomkostninger, salgsomkostninger og administrationsomkostninger vedrørende selskabets primære drift.

Af- og nedskrivninger på materielle og finansielle anlægsaktiver

Posten indeholder foretagne af- og nedskrivninger med tillæg og fradrag af tab og gevinst ved afhændelse af anlægsaktiver. Afskrivningsperioder og scrapværdier, som er beregnet i forhold til oprindelig anskaffelsessum, er fastlagt således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 - 10 år og 0 %.
Småanskaffelser u/ kr. 12.900 afskrives 100 % i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Rentetillæg og -godtgørelse vedrørende selskabsskatter indregnes under finansielle poster.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med en del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til anskaffelsespris med tillæg af medgåede omkostninger til reovering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Pantebreve

Pantebreve måles på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Skyldig skat 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 á conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		166.997	187.475
Personaleomkostninger		0	-6.317
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.092
Resultat af ordinær primær drift		166.997	179.066
Andre finansielle indtægter		65.360	65.114
Øvrige finansielle omkostninger		-264.126	-267.282
Ordinært resultat før skat		-31.769	-23.102
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		-31.769	-23.102
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-31.769	-23.102
I alt		-31.769	-23.102

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	10.477
Materielle anlægsaktiver i alt		0	10.477
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		28.747	28.747
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		78.747	81.747
Anlægsaktiver i alt		78.747	92.224
Fremstillede varer og handelsvarer		4.447.349	4.237.257
Varebeholdninger i alt		4.447.349	4.237.257
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.040	159.073
Andre tilgodehavender		148.852	13.338
Tilgodehavender i alt		238.892	172.411
Andre værdipapirer og kapitalandele		319.282	568.499
Værdipapirer og kapitalandele i alt		319.282	568.499
Likvide beholdninger		174	107
Omsætningsaktiver i alt		5.005.697	4.978.274
Aktiver i alt		5.084.444	5.070.498

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		413.795	445.564
Egenkapital i alt		813.795	845.564
Gæld til realkreditinstitutter		2.413.571	2.488.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.413.571	2.488.106
Gæld til realkreditinstitutter		70.000	70.000
Gæld til banker		1.093.005	1.087.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.251	170.848
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		89.286	66.524
Skyldig selskabsskat		0	146.927
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		323.099	21.646
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.837	74.398
Deposita		120.600	98.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.857.078	1.736.828
Gældsforpligtelser i alt		4.270.649	4.224.934
Passiver i alt		5.084.444	5.070.498

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	400.000	445.564	845.564
Årets resultat	0	-31.769	-31.769
Egenkapital, ultimo	400.000	413.795	813.795

Selskabet er stiftet den 2. februar 2010 med en indskudskapital på kr. 125.000. I 2011 udvides indskudskapitalen med kr. 275.000. Indskudskapitalen udgør herefter kr. 400.000.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0
	0	0

Betalt selskabsskat i regnskabsåret, kr. 0.

Skyldig selskabsskat primo, kr. 146.927, er overført til Gæld skattekonto, der indgår under Anden gæld. Gæld skattekonto ultimo udgør, kr. 271.991.

Udskudt skat ultimo overstiger ikke kr. 1.000.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit med træk på t.kr. 1.093,- er der tinglyst ejerpant på kr. 1.200.000 med pant i flere af selskabets ejendomme.

Prioritetsgæld, t.kr. 2.484, er sikret ved pant i selskabets ejendomme.