



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30  
6270 Tønder  
**T** 7472 3636  
**F** 7472 2055  
**E** toender@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ejendomsselskabet Plantagevej 2 ApS  
Østergade 46  
6270 Tønder

CVR nr. 32 78 47 47

Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016  
(7. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 6 / 4 2017

---

Hilmer Juhl Christensen (dirigent)

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

|  | Side  |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger                            | 2     |
| Ledespåtegning                                 | 3     |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4     |
| Ledelsesberetning                              | 5     |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 6-9   |
| Resultatopgørelse                              | 10    |
| Balance  | 11-12 |
| Noter  | 13-   |

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Plantagevej 2 ApS  
Østergade 46  
6270 Tønder

CVR-nr.: 32 78 47 47  
Stiftet: 9. marts 2010  
Hjemsted: Tønder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Hilmer Juhl Christensen

**Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 30  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Plantagevej 2 ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 21. marts 2017

### **Direktionen**



Hilmer Juhl Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Plantagevej 2 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Plantagevej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 21. marts 2017

### **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Bente Brodersen

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og renovering af fast ejendom samt udlejning af lejligheder.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør kr. 14.687 mod kr. 28.156 sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

#### Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring".

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstal er tilpasset.

#### Materielle anlægsaktiver - afskrivning - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændret praksis bevirker, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang for regnskabsåret 2016.

Revurdering af restværdier for regnskabsåret har ikke medført ændring i vurdering af restværdier. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal i balancen eller i resultatopgørelsen jf. bekendtgørelse om overgangsbestemmelser.

For 2015 er årets resultat efter skat samt egenkapitalen og balancesummen pr. 31. december 2015 uændret.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen efter forfald, samt omsætning ved salg af ejendom, der er indkøbt til videresalg.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

I omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes omkostninger målt til kostpris, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning af ejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

|                                  | Brugstid        | Restværdi |
|----------------------------------|-----------------|-----------|
| Bygninger                        | 40 år           | 30%       |
| Småanskaffelser under kr. 12.900 | omkostningsført | 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 eller -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 med overvejende sandsynlighed 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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2016

| Note  | Kr.                  | Sidste år            |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                  | 48.850               | 53.891               |
| Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | <u>-9.628</u>        | <u>-8.994</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                    | 39.222               | 44.897               |
| Andre finansielle indtægter                               | 113                  | 0                    |
| 1. Øvrige finansielle omkostninger                        | <u>-7.843</u>        | <u>-6.898</u>        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                         | 31.492               | 37.999               |
| 2. Skat af årets resultat                                 | <u>-16.805</u>       | <u>-9.843</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                                     | <u><u>14.687</u></u> | <u><u>28.156</u></u> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                      |                      |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                     | 0                    | 0                    |
| Overført resultat   | <u>14.687</u>        | <u>28.156</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                   | <u><u>14.687</u></u> | <u><u>28.156</u></u> |

## Balance pr. 31. december 2016

| Note                                  | Kr.                   | Sidste år             |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>AKTIVER</u>                        |                       |                       |
| <u>Anlægsaktiver</u>                  |                       |                       |
| Grunde og bygninger                   | <u>555.298</u>        | <u>511.512</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <u>555.298</u>        | <u>511.512</u>        |
| <br>                                  |                       |                       |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <u><u>555.298</u></u> | <u><u>511.512</u></u> |
| <br><u>Omsætningsaktiver</u>          |                       |                       |
| 2. Udskudt skatteaktiv                | 0                     | 8.115                 |
| Andre tilgodehavender                 | <u>0</u>              | <u>1.600</u>          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <u>0</u>              | <u>9.715</u>          |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <u>3.698</u>          | <u>0</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <u><u>3.698</u></u>   | <u><u>9.715</u></u>   |
| <br>                                  |                       |                       |
| <b>Aktiver i alt</b>                  | <u><u>558.996</u></u> | <u><u>521.227</u></u> |

## Balance pr. 31. december 2016

| Note  | Kr.                       | Sidste år                 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>PASSIVER</u>   |                           |                           |
| <u>Egenkapital</u>  |                           |                           |
| Virksomhedskapital  | 80.000                    | 80.000                    |
| Overført resultat   | 197.618                   | 182.930                   |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                                       | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <b>3. Egenkapital i alt</b>   | <b><u>277.618</u></b>     | <b><u>262.930</u></b>     |
| <br><u>Hensatte forpligtelser</u>   |                           |                           |
| 2. Hensættelser til udskudt skat  | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <br><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>                        |                           |                           |
| 4. Kreditinstitutter  | 141.000                   | 232.910                   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                                       | 100.000                   | 0                         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 40.026                    | 25.034                    |
| Periodeafgrænsningsposter   | <u>353</u>                | <u>353</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b><u>281.379</u></b>     | <b><u>258.297</u></b>     |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>   | <br><b><u>281.379</u></b> | <br><b><u>258.297</u></b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>   | <br><b><u>558.996</u></b> | <br><b><u>521.227</u></b> |
| 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                           |                           |
| 6. Medarbejderforhold   |                           |                           |

## Noter til årsrapporten

|   | Kr.   | Sidste år |
|---|-------|-----------|
| <b><u>Note 1. Øvrige finansielle omkostninger</u></b> |       |           |
| Renteomkostninger selskabsdeltagere og ledelse        | 1.810 | -1.152    |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 6.033 | 8.050     |
|   | 7.843 | 8.898     |

### **Note 2. Skat af årets resultat**

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| <b>Beregnet skat af årets resultat</b>         | 8.690  | 11.022 |
| Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo           | 0      | -8.115 |
| <b>Udskudt skat i alt</b>                      | 0      | -8.115 |
| Udskudte skatteforpligtelser primo             | 8.115  | 6.936  |
| <b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b> | 8.115  | -1.179 |
| <b>Skat af årets resultat</b>                  | 16.805 | 9.843  |

### **Note 3. Egenkapital**

|                     | <u>Egenkapital<br/>primo året</u> | <u>Praksis-<br/>ændringer</u> | <u>Udbetalt<br/>udbytte</u> | <u>Forslag til re-<br/>sultatfordeling</u> | <u>Egenkapital<br/>ultimo året</u> |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|
| Virksomhedskapital  | 80.000                            |                               |                             |  | 80.000                             |
| Forslag til udbytte | 0                                 | 0                             | 0                           | 0  | 0                                  |
| Overført overskud   | 182.930                           | 0                             | 0                           | 14.687                                     | 197.618                            |
|                     | 262.930                           | 0                             | 0                           | 14.687                                     | 277.618                            |

#### **Note 4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Gæld primo<br>år | Gæld ultimo<br>år | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 141.000          | 141.000           | 0                  | 141.000                |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 91.910           | 0                 | 0                  | 0                      |
|                            | <u>232.910</u>   | <u>141.000</u>    | <u>0</u>           | <u>141.000</u>         |

#### **Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

##### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Plantagevej 2 A-C, matr. nr. 2005 Tønder ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

|  | Kr.            | Sidste år      |
|--|----------------|----------------|
| 1. Pantebrev Grundejernes Investeringsfond       | 141.000        | 141.000        |
| Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld. |                |                |
| Bygninger og grund er i balancen opført til kr.  | <u>555.298</u> | <u>511.512</u> |

#### **Note 6. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.