

# Ejendomsselskabet af 5/1 2012 ApS Årsrapport

CVR: 34207119

1. januar 2015 - 31. december 2015

---

Ejendomsselskabet  
af 5/1 2012 ApS  
Bonderupvej 22  
9230 Svenstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den: 20/5 2016

---

Dirigent: Jens Anton Rytter



Hobrovej 437  
9200 Aalborg SV

 [www.agrinord.dk](http://www.agrinord.dk)

Markedsvej 6  
9600 Aars

 [info@agrinord.dk](mailto:info@agrinord.dk)

Horsøvej 11  
9500 Hobro

 9635 1111



# Indhold

<b>Påtegninger</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	<b>6</b>
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10

---

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for:

Ejendomsselskabet  
af 5/1 2012 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 20/5 2016

## Direktion

---

Jens Anton Rytter

**Revisors erklæring om opstilling af Årsregnskab****Til den daglige ledelse i**

Ejendomsselskabet  
af 5/1 2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 2015 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 etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aalborg, den 20/5 2016  
Erhvervsrevision Nord A/S  
CVR nr. 32291090

---

Willy Møller

Registreret revisor FSR

**Selskabet**

Ejendomsselskabet  
af 5/1 2012 ApS  
Bonderupvej 22  
9230 Svenstrup J

Telefon: 98382600  
Mobilnr.: 22751403  
Ø90 nr.: 5615  
CVR-nr.: 34207119  
Stiftet: 13.01.2012  
Hjemsted: 9230 Svenstrup J

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion**

Jens Anton Rytter

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Algade 53, Postboks 1264  
9100 Aalborg

**Selskabets hovedaktivitet:**

At eje og udleje landbrugsejendomme  
samt anden beslægtet virksomhed

Årsrapporten for selskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, bortset fra immaterielle anlægsaktiver, hvor kvoter og betalingsrettigheder indregnes til dagsværdi. Herudover har virksomheden valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

.. Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## **GENERELT**

### **Indregning**

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer, herunder husdyr og afgrøder indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

### **Andre driftsindtægter og – omkostninger**

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til maskinstation, vedligeholdelse, energi, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Jord og grunde indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen.

Opskrivningen føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

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

Bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Jord, grunde og bygninger, indregnes til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på jord og 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 restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesejendomme	50 år	40 - 60 %
Bygninger	20-40 år	20 %

### Tilgodehavender

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

### 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 forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



---

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>568.317</b>	<b>1.069.152</b>
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-31.373	-234.989
<b>Driftsresultat</b>	<b>536.944</b>	<b>834.163</b>
Finansielle indtægter	0	1.456
Finansielle omkostninger	-58.742	-63.326
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>478.202</b>	<b>772.293</b>
Skat af årets resultat	-122.386	-197.103
<b>Årets resultat</b>	<b>355.816</b>	<b>575.190</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte		55.444
Overført resultat	355.816	519.746
<b>Disponering i alt</b>	<b>355.816</b>	<b>575.190</b>

---

Note		2015 kr.	2014 kr.
	<b>Aktiver</b>		
1	Grunde og bygninger	2.519.462	2.550.835
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.519.462</b>	<b>2.550.835</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.519.462</b>	<b>2.550.835</b>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	21.000	328.836
	<b>Tilgodehavende</b>	<b>21.000</b>	<b>328.836</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>195.169</b>	<b>502.916</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>216.169</b>	<b>831.752</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>2.735.631</b>	<b>3.382.587</b>

---

Note		2015 kr.	2014 kr.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	911.357	555.541
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>991.357</b>	<b>635.541</b>
	Realkreditinstitutter	1.366.653	1.439.628
<b>3</b>	<b>Langfristet gældsforpligtigelse</b>	<b>1.366.653</b>	<b>1.439.628</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	86.000	86.000
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	138.492	666.560
	Selskabsskat	126.794	206.170
	Anden gæld	26.335	348.688
	<b>Kortfristet gældsforpligtigelse</b>	<b>377.621</b>	<b>1.307.418</b>
	<b>Gældsforpligtigelser</b>	<b>1.744.274</b>	<b>2.747.046</b>
	<b>Passiver</b>	<b>2.735.631</b>	<b>3.382.587</b>
<b>4</b>	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		



**1 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde &amp; bygninger</b>		
Kostpris, primo	2.829.579		
Tilgang i året	0		
Afgang i året	0		
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>2.829.579</b>		
Nedskrivning, primo	-209.081		
Nedskrivning tilbageført	0		
Årets nedskrivning	0		
<b>Nedskrivning, ultimo</b>	<b>-209.081</b>		
Afskrivning, primo	-69.663		
Afskrivning på afhændede aktiver	0		
Årets afskrivning	-31.373		
<b>Afskrivning, ultimo</b>	<b>-101.036</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>2.519.462</b>		
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Grunde og bygninger</b>		<b>2.519.462</b>	<b>2.550.835</b>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.519.462</b>	<b>2.550.835</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	80.000	0	555.541	0	635.541
Forslag til resultatdisponering		0	355.816	0	355.816
<b>Ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>911.357</b>	<b>0</b>	<b>991.357</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

Aktiekapitalen er opdelt på

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Egenkapitaloversigt, 1.000 kr</b>					
Virksomhedskapital			80	80	80
Overført resultat			36	556	911
<b>Egenkapital i alt</b>			<b>116</b>	<b>636</b>	<b>991</b>

---

	2015 kr.	2014 kr.
<b>3 Langfristet gældsforpligtelse</b>		
Realkreditinstitutter	-1.366.653	-1.439.628
<b>Langfristet gældsforpligtelse</b>	<b>-1.366.653</b>	<b>-1.439.628</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-1.022.653	-1.095.628

#### 4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for prioritetsgæld på Ellidshøjgårdvej 10 er tinglyst følgende hæftelser:

Nykredit                      DKK    1.750.000