



# Ejendomsselskabet af 5/1 2012 ApS Årsrapport 2016

**CVR: 34207119**

**01.01.2016 – 31.12.2016**

**BONDERUPVEJ 22, 9230 SVENSTRUP**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 28/4 2017

Dirigent: Jens Anton Rytter



Agri Nord, Aalborg  
Hobrovej 437  
9200 Aalborg SV

Agri Nord, Aars  
Markedsvej 6  
9600 Aars

Agri Nord, Hobro  
Horsøvej 11  
9500 Hobro

Tlf. 9635 1111

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

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

 Besøg os på LinkedIn

 [facebook.com/agninord](https://facebook.com/agninord)





# INDHOLD

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| <b>PÅTEGNINGER</b>            | <b>4</b> |
| Ledelsespåtegning.....        | 4        |
| Revisors erklæring.....       | 5        |
| <b>LEDELSESBERETNING MV.</b>  | <b>6</b> |
| Selskabsoplysninger.....      | 6        |
| Ledelsesberetning.....        | 7        |
| <b>ÅRSREGNSKAB</b>            | <b>8</b> |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 8        |
| Resultatopgørelse.....        | 10       |
| Balance.....                  | 11       |

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 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.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 28/4 2017

## DIREKTION

---

Jens Anton Rytter

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 5/1 2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2016 på grundlag af virksomhedens 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 28/4 2017

Revice A/S

CVR nr. 32291090

---

Anne Sofie Møller Nielsen

Registreret revisor FSR

# SELSKABSOPLYSNINGER

## 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

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at eje og udleje landbrugsejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## 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 aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

Måles ved første indregning til kostpris

Jord måles efterfølgende til dagsværdi.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-50 år | 0-20 %    |

## TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandør gæld, 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# RESULTATOPGØRELSE

|                                   | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| NOTE                              | KR.            | KR.            |
| <b>Bruttotab</b>                  | <b>-8.614</b>  | <b>568.317</b> |
| Af- og nedskrivning anlægsaktiver | -31.373        | -31.373        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>             | <b>-39.987</b> | <b>536.944</b> |
| Finansielle indtægter             | 30.845         | 0              |
| Finansielle omkostninger          | -31.545        | -58.742        |
| <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>    | <b>-40.687</b> | <b>478.202</b> |
| Skat af årets resultat            | 0              | -122.386       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>             | <b>-40.687</b> | <b>355.816</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>        |                |                |
| Overført resultat                 | -40.687        | 355.816        |
| <b>Disponering i alt</b>          | <b>-40.687</b> | <b>355.816</b> |

# BALANCE

|      |  | 2016             | 2015             |
|------|--|------------------|------------------|
| NOTE |  | KR.              | KR.              |
|      | <b>Aktiver</b>                             |                  |                  |
| 1    | Jord                                       | 447.744          | 447.744          |
| 1    | Bygninger og installationer                | 2.040.345        | 2.071.718        |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>            | <b>2.488.089</b> | <b>2.519.462</b> |
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                       | <b>2.488.089</b> | <b>2.519.462</b> |
|      | Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser | 76               | 21.000           |
|      | Andre tilgodehavender                      | 1.292            | 0                |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                | 38.038           | 0                |
|      | <b>Tilgodehavende</b>                      | <b>39.406</b>    | <b>21.000</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                | <b>0</b>         | <b>195.169</b>   |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                   | <b>39.406</b>    | <b>216.169</b>   |
|      | <b>AKTIVER</b>                             | <b>2.527.495</b> | <b>2.735.631</b> |

# BALANCE

|      |   | 2016             | 2015             |
|------|---|------------------|------------------|
| NOTE |   | KR.              | KR.              |
|      | <b>Passiver</b>                           |                  |                  |
|      | Virksomhedskapital                        | 80.000           | 80.000           |
|      | Overført resultat                         | 870.671          | 911.358          |
| 2    | <b>Egenkapital</b>                        | <b>950.671</b>   | <b>991.358</b>   |
|      | Realkreditinstitutter                     | 1.253.352        | 1.366.653        |
| 3    | <b>Langfristet gældsforpligtigelse</b>    | <b>1.253.352</b> | <b>1.366.653</b> |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld       | 84.000           | 86.000           |
|      | Pengeinstitutter                          | 95.901           | 0                |
|      | Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse  | 142.633          | 138.492          |
|      | Selskabsskat                              | 0                | 126.794          |
|      | Anden gæld                                | 938              | 26.335           |
|      | <b>Kortfristet gældsforpligtigelse</b>    | <b>323.472</b>   | <b>377.621</b>   |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER</b>               | <b>1.576.824</b> | <b>1.744.274</b> |
|      | <b>PASSIVER</b>                           | <b>2.527.495</b> | <b>2.735.631</b> |
| 4    | <b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b> |                  |                  |

# NOTER

# NOTER

## 1 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

|                                  | Jord            | Bygninger &<br>installationer | Prod.anlæg<br>driftsmat. &<br>inventar |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|--|
| Kostpris, primo                  | 656.825         | 2.172.754                     | 0                                      |
| Tilgang i året                   | 0               | 0                             | 0                                      |
| Afgang i året                    | 0               | 0                             | 0                                      |
| <b>Kostpris, ultimo</b>          | <b>656.825</b>  | <b>2.172.754</b>              | <b>0</b>                               |
| Nedskrivning, primo              | -209.081        | 0                             | 0                                      |
| Nedskrivning tilbageført         | 0               | 0                             | 0                                      |
| Årets nedskrivning               | 0               | 0                             | 0                                      |
| <b>Nedskrivning, ultimo</b>      | <b>-209.081</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>                               |
| Afskrivning, primo               | 0               | -101.036                      | 0                                      |
| Afskrivning på afhændede aktiver | 0               | 0                             | 0                                      |
| Årets afskrivning                | 0               | -31.373                       | 0                                      |
| <b>Afskrivning, ultimo</b>       | <b>0</b>        | <b>-132.409</b>               | <b>0</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>     | <b>447.744</b>  | <b>2.040.345</b>              | <b>0</b>                               |

# NOTER

| 2 | EGENKAPITAL                     |                    |                   |                |
|---|---------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
|   |                                 | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt          |
|   | Primo                           | 80.000             | 911.358           | 991.358        |
|   | Forslag til resultatdisponering |                    | -40.687           | -40.687        |
|   | <b>Ultimo</b>                   | <b>80.000</b>      | <b>870.671</b>    | <b>950.671</b> |

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

|                                      | 2012 | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       |
|--------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Egenkapitaloversigt, 1.000 kr</b> |      |            |            |            |            |
| Virksomhedskapital                   |      | 80         | 80         | 80         | 80         |
| Overført resultat                    |      | 36         | 556        | 911        | 871        |
| <b>Egenkapital i alt</b>             |      | <b>116</b> | <b>636</b> | <b>991</b> | <b>951</b> |

# NOTER

|  | 2016              | 2015              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | KR.               | KR.               |
| <b>3 LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE</b> |                   |                   |
| Realkreditinstitutter                  | -1.253.352        | -1.366.653        |
| <b>Langfristet gældsforpligtelse</b>   | <b>-1.253.352</b> | <b>-1.366.653</b> |
| <b>Supplerende oplyses:</b>            |                   |                   |
| Forfald efter 5 år                     | -917.352          | -1.022.653        |



# NOTER

## 4 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.253 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.488 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed på bankgæld på i alt 1.750 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

