

# **Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71**

Rosenvænget 1A, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. juli 2016 - 30. juni 2017  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5/10 2017

---

Peder Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. oktober 2017

### **Direktion**

Peder Jørgensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 Ethiske 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Odense, den 5. oktober 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71  
Rosenvænget 1A  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 34 47 87 08  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 18. april 2012  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Peder Jørgensen, direktør

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år ejendomsudlejning til erhvervsformål.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 808.585, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 966.231.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Tarupvej 71 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger i forbindelse med udlejning

Omkostninger i forbindelse med udlejning vedrører forbrugsafgifter, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-50 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivning**

Reserve for opskrivning omfatter opskrivningshenlæggelser excl. skat.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 gældsmetode 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-75.371</b>	<b>899</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-222.589</u>	<u>-221</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-297.960</b>	<b>678</b>
Finansielle indtægter		15.043	1
Finansielle omkostninger	1	<u>-790.094</u>	<u>-446</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.073.011</b>	<b>233</b>
Skat af årets resultat	2	<u>264.426</u>	<u>-51</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-808.585</u></b>	<b><u>182</u></b>
Ekstraordinært udbytte		1.409.000	0
Overført resultat		<u>-2.217.585</u>	<u>182</u>
		<b><u>-808.585</u></b>	<b><u>182</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		24.500.000	22.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>24.500.000</b>	<b>22.495</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.500.000</b>	<b>22.495</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.730	70
Selskabsskat		96.927	0
Periodeafgrænsningsposter		30.969	35
<b>Tilgodehavender</b>		<b>182.626</b>	<b>105</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>220.065</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>402.691</b>	<b>105</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>24.902.691</b>	<b>22.600</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for opskrivninger		1.694.293	0
Overført resultat		<u>-808.062</u>	<u>1.409</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b><u>966.231</u></b>	<b><u>1.489</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>807.700</u>	<u>449</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>807.700</u></b>	<b><u>449</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.257.235</u>	<u>18.294</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>17.257.235</u></b>	<b><u>18.294</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	519.754	0
Pengeinstitutter		0	143
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.882	71
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.751.630	1.880
Anden gæld		<u>588.259</u>	<u>274</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.871.525</u></b>	<b><u>2.368</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.128.760</u></b>	<b><u>20.662</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>24.902.691</u></b>	<b><u>22.600</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	406.630	40
Andre finansielle omkostninger	383.464	406
	<u>790.094</u>	<u>446</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-216.038	51
Regulering af udskudt skat tidligere år	-48.388	0
	<u>-264.426</u>	<u>51</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2016		23.431.050
Tilgang i årets løb		<u>54.962</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>23.486.012</u>
Opskrivninger 1. juli 2016		0
Årets opskrivninger		<u>2.172.193</u>
Opskrivninger 30. juni 2017		<u>2.172.193</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		935.616
Årets afskrivninger		<u>222.589</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>1.158.205</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>		<u><b>24.500.000</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	0	1.409.523	0	1.489.523
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-1.409.000	-1.409.000
Årets opskrivning	0	2.172.193	0	0	2.172.193
Årets resultat	0	0	-2.217.585	1.409.000	-808.585
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-477.900	0	0	-477.900
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>1.694.293</b>	<b>-808.062</b>	<b>0</b>	<b>966.231</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.294.372	17.776.989	519.754	1.531.504
	<b>18.294.372</b>	<b>17.776.989</b>	<b>519.754</b>	<b>1.531.504</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Jørgensen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere. Den samlede hæftelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 24.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 2.700 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Pr. 30. juni 2017 udgør bankgælden 0 kr.