

## **Ejendomsselskabet anno 2016 ApS**

**Egebjergvej 1  
Sdr. Kirkeby  
4800 Nykøbing Falster**

**(CVR-nr. 37 41 69 40)**

## **Årsrapport for 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018

---

**Henrik Flørnæs**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                           | <b>2</b>    |
| <b>Påtegninger</b>                                   |             |
| Ledelsespåtegning                                    | <b>3</b>    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab      | <b>4</b>    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                             |             |
| Beretning  | <b>5</b>    |
| <b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                             | <b>6</b>    |
| Resultatopgørelse                                    | <b>9</b>    |
| Balance  | <b>10</b>   |
| Noter  | <b>12</b>   |

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Ejendomsselskabet anno 2016 ApS  
Egebjergvej 1  
Sdr. Kirkeby  
4800 Nykøbing Falster

CVR-nr.: 37 41 69 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Bestyrelse** Henrik Flørnæs

**Direktion** Kasper Holm Hansen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet anno 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Nykøbing Falster, den 8. juni 2018

### Direktion

Kasper Holm Hansen

### Bestyrelse

Henrik Flørnæs

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

4

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet anno 2016 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet anno 2016 ApS for 1. januar - 31. december 2017 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 vores 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, som ledelsen 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.

Køge, den 8. juni 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed primært med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

**Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på kr. 22.327. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som ikke tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet anno 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 11 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 over 50 år baseret på vurdering af aktivernes brugstider.

#### 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.

#### 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 omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

| <u>Note</u>                            | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>16.874</b>  | <b>18.413</b>  |
| Af- og nedskrivninger                  | -13.572        | -9.935         |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>3.302</b>   | <b>8.478</b>   |
| Andre finansielle omkostninger         | -27.985        | -20.163        |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-24.683</b> | <b>-11.685</b> |
| 2 Skat af årets resultat               | 2.356          | 385            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>-22.327</b> | <b>-11.300</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | -22.327        | -11.300        |
| <b>Anvendelse i alt</b>                | <b>-22.327</b> | <b>-11.300</b> |

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

| <u>Note</u>                           | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme                 | 735.113        | 748.685        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>735.113</b> | <b>748.685</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>735.113</b> | <b>748.685</b> |
| Udskudt skatteaktiv                   | 2.741          | 385            |
| Periodeafgrænsningsposter             | 3.254          | 0              |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>5.995</b>   | <b>385</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>5.995</b>   | <b>385</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>741.108</b> | <b>749.070</b> |

## Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

| <u>Note</u>                              | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| Selskabskapital                          | 50.000         | 50.000         |
| Overført resultat                        | -33.627        | -11.300        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                 | <b>16.373</b>  | <b>38.700</b>  |
| Kreditinstitutter m.v.                   | 110.478        | 105.761        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.000          | 8.000          |
| Anden gæld                               | 606.257        | 591.609        |
| Periodeafgrænsningsposter                | 0              | 5.000          |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>            | <b>724.735</b> | <b>710.370</b> |
| <b>GÆLD I ALT</b>                        | <b>724.735</b> | <b>710.370</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <b>741.108</b> | <b>749.070</b> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| <u>Note</u>  | <u>2017</u><br>kr.   | <u>2016</u><br>kr. |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>   |                      |                    |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.  |                      |                    |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>  |                      |                    |
| Årets regulering af udskudt skat   | -2.356               | -385               |
|  | <u><b>-2.356</b></u> | <u><b>-385</b></u> |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                      |                    |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:  |                      |                    |
| Ejerpantebreve i ejendomme   | <u>200.000</u>       |                    |
| Bogført værdi af ejendomme   | <u>735.113</u>       |                    |
| <b>4 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>   |                      |                    |
| <b>Usikkerhed om going concern</b>   |                      |                    |
| Selskabet har kapitaltab som forventes retableret ved fremtidig indtjening.<br>Hovedanpartshavere opretholder sit tilgodehavende i alt kr. 601.257, hvorfor selskabet kan opretholdes som going concern. |                      |                    |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Holm Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-154304460831

IP: 5.186.121.221

2018-06-08 13:11:26Z

NEM ID 

## Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.50.114

2018-06-10 13:28:53Z

NEM ID 

## Henrik Kurt Braase Flørnæs

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-755633647762

IP: 212.237.135.94

2018-06-11 17:40:24Z

NEM ID 

## Henrik Kurt Braase Flørnæs

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-755633647762

IP: 212.237.135.94

2018-06-11 17:40:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAY3T-TC3MK-1EWZE-NE1KU-YEV7T-WTFCJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>