

EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS

Exnersgade 27
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/09/2017

Øjvind Hulgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS
Exnersgade 27
6700 Esbjerg

Telefonnummer: 75269310
e-mailadresse: iver@ilca.dk

CVR-nr: 37956511
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse Jyske Bank
Torvet 21
6700 Esbjerg
DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktøren har dags dato aflagt årsrapporten for året 2016/2017 for Ejendomsselskabet Priedium ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01/09/2017

Direktion

Iver Leuenhagen
Direktør

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard
Bestyrelsesformand, advokat

Erik Wiberg-Lyng
Næstformand for bestyrelsen

Jens Wiberg Larsson
Næstformand for bestyrelsen

Lars Wiberg Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Birte Kastrup Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen har besluttet at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres - og erklærer at betingelserne herfor er overholdt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør for selskabets vedkommende huslejeindtægt fra investeringsejendom.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter periodiserede udgifter ved drift af investeringsejendom, samt administrationsomkostninger.

Ikke fradragsberettiget moms udgiftsføres særskilt. For ejendomsudgifter i forhold til kvadratmeter og for administrationsomkostninger i forhold til omsætning henholdsvis uden og med moms.

Personaleomkostninger

Indregnes med udbetalt løn samt stigning i skyldige funktionærferiepenge.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, udlån, bankindeståender samt prioritetsgæld og lån fra andre långivere.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen.

Forskydning i udskudt skat beregnes af genvundne skattemæssige afskrivninger på investeringsejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom

Investeringsjendom optages til vurderet dagsværdi fastsat ved en vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Der foretages ikke systematiske afskrivninger på ejendommen.

Dagsprisen for investeringsejendom er pr. 30.06.2017 medregnet til anskaffelsessum. Ejendommen er erhvervet pr. 1. maj 2006 - med en tilbygning på tkr. 211 siden anskaffelsen. Der er ikke foretaget værdiregulering vedrørende ejendommen. Eventuelle reguleringer føres over resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi – der tages højde for nedskrivning til imødegåelse af eventuelle tab.

Værdipapirer

Selskabets beholdning af værdipapirer - aktier og obligationer - måles til dagsværdi svarende til børskursværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling. Udbytte som forventes udbetalt for året indregnes under kortfristede gældsforpligtelser.

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 og godtgørelser.

Der hensættes til eventualskat af foretagne skattemæssige afskrivninger på bygninger.

Der tages ikke hensyn til ejendomstab til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu.

Gæld er målt til nominel værdi - som svarer til dagspris.

Mellemregninger og skyldige omkostninger

Mellemregninger optages til nominel værdi.

Skyldige poster indregnet under gæld omfatter afholdte omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		1.522.735	1.675.020
Eksterne omkostninger		-788.347	-400.382
Bruttoresultat		734.388	1.274.638
Personaleomkostninger	1	-178.258	-127.890
Resultat af ordinær primær drift		556.130	1.146.748
Andre finansielle indtægter		1.858.824	82.931
Øvrige finansielle omkostninger		-303.994	-1.028.735
Ordinært resultat før skat		2.110.961	200.944
Skat af årets resultat	2	-466.242	18.698
Årets resultat		1.644.719	219.642
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.254.000	500.000
Overført resultat		390.719	-350.358
I alt		1.644.719	219.642

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		13.774.400	13.774.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.774.400	13.774.400
Anlægsaktiver i alt		13.774.400	13.774.400
Tilgodehavender i alt		-27.774	-32.910
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.223.118	6.469.551
Likvide beholdninger		3.160.413	3.776.575
Omsætningsaktiver i alt		9.355.756	10.213.216
Aktiver i alt		23.130.156	23.987.616

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		570.000	570.000
Andre reserver		11.942.115	12.292.474
Overført resultat		1.644.719	219.642
Forslag til udbytte		-1.254.000	-570.000
Egenkapital i alt		12.902.834	12.512.116
Hensatte forpligtelser i alt		933.593	825.640
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.750.349	7.810.208
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	2.000.000
Skyldig selskabsskat		86.894	-138.123
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		202.486	407.774
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.254.000	570.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.543.380	2.839.652
Gældsforpligtelser i alt		9.293.729	10.649.860
Passiver i alt		23.130.156	23.987.616

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	178.258	127.890
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>178.258</u>	<u>127.890</u>

Omregnet til helårsansatte har der været ½ ansat.

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	358.894	0
Ændring af udskudt skat	107.953	-18.698
Regulering af skat for tidligere år	-604	0
Akkumuleret skattemæssig afskrivning på bygning andrager kr. 4.243.605 - og skat heraf kr. 933.593		
Ejendomstab til fremførsel andrager kr. 7.832.742		
	<u>466.242</u>	<u>-18.698</u>

Betalt skat i regnskabsåret 2016/17:

20/11 2016 Vedr. regnskabsåret 2015/16 kr. 56.000
 20/11 2016 Vedr. regnskabsåret 2014/15 kr. - 82.727
 20/03 2017 Vedr. regnskabsåret 2017/18 kr. 160.000

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Drifts- midler kr.	I alt kr.
Kostpris primo	13.774.400	25.432	13.799.832
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	13.774.400	25.432	13.799.832
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	25.432	25.432
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	25.432	25.432
Balanceværdi 30.06.2017	13.774.400	0	13.774.400
Balanceværdi 30.06.2016	13.774.400	0	13.774.400

Afkastkrav: 7 - 11 %

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Klatterup ApS	7.500.000	0	7.500.000	7.500.000
Huslejedepositum	250.348	0	250.348	310.208
Langfristet gæld	7.750.348	0	7.750.348	7.750.348

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktiviteten er ejendomsbesiddelse og investeringsvirksomhed.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Else og Erik Jørgensens Familiefond, Exnersgade 27, 6700 Esbjerg og Erik Wiberg-Lyng, Soldalen 18, 2100 København Ø

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Rentebetaling til Klatterup ApS, som har ydet et langfristet lån.

Kortfristet uforrentet anfordringslån kr. 2 mio er tilbagebetalt til Else og Erik Jørgensens Familiefond.

Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.