

# **EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS**

Knudsmarkvej 12  
6710 Esbjerg V

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

**17/09/2018**

**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  
Knudsmarkvej 12  
6710 Esbjerg V

Telefonnummer: 75269310

e-mailadresse: iver@lca.dk

CVR-nr: 37956511

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**Bankforbindelse** Jyske Bank  
Torvet 21  
6700 Esbjerg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktøren har dags dato aflagt årsrapporten for året 2017/2018 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.

Kolding, den 17/09/2018

## Direktion

Iver Leuenhagen  
Direktør

## Bestyrelse

Øjvind Hulgaard  
Bestyrelsesformand, advokat

Jens Wiberg Larsson  
Næstformand

Erik Wiberg-Lyng  
Næstformand

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. 30.06.2018 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....		1.490.331	1.522.735
Eksterne omkostninger .....		-504.088	-788.347
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>986.243</b>	<b>734.388</b>
Personaleomkostninger .....	1	-170.802	-178.258
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>815.441</b>	<b>556.130</b>
Andre finansielle indtægter .....		591.101	1.858.824
Øvrige finansielle omkostninger .....		-208.802	-303.994
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.197.740</b>	<b>2.110.961</b>
Skat af årets resultat .....	2	-264.415	-466.242
<b>Årets resultat .....</b>		<b>933.325</b>	<b>1.644.719</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		855.000	1.254.000
Overført resultat .....		78.325	390.719
<b>I alt .....</b>		<b>933.325</b>	<b>1.644.719</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		13.774.400	13.774.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.774.400</b>	<b>13.774.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.774.400</b>	<b>13.774.400</b>
Tilgodehavender i alt .....		-45.593	-27.774
Værdipapirer og kapitalandele i alt .....		0	6.223.118
Likvide beholdninger .....		1.809.136	3.160.413
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.763.543</b>	<b>9.355.756</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.537.943</b>	<b>23.130.156</b>



# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		570.000	570.000
Andre reserver .....		12.332.834	11.942.115
Overført resultat .....		933.325	1.644.719
Forslag til udbytte .....		-855.000	-1.254.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.981.159</b>	<b>12.902.834</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.041.547</b>	<b>933.593</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>230.605</b>	<b>7.750.349</b>
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....			0
Skyldig selskabsskat .....		149.468	86.894
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		280.164	202.486
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		855.000	1.254.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.284.632</b>	<b>1.543.380</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.515.237</b>	<b>9.293.729</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.537.943</b>	<b>23.130.156</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	170.802	178.258
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>170.802</b>	<b>178.258</b>

Omregnet til helårsansatte har der været ½ ansat.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	156.574	358.894
Ændring af udskudt skat	107.953	107.953
Regulering af skat for tidligere år	-112	-604
Akkumuleret skattemæssig afskrivning på bygning andrager kr. 4.734.299 - og skat heraf kr. 1.041.547		
Ejendomstab til fremførsel andrager kr. 7.832.742		
	<b>264.415</b>	<b>466.242</b>

Betalt skat i regnskabsåret 2017/18:

20/11 2017 Vedr. regnskabsåret 2016/17 kr. 160.000  
 20/11 2017 Vedr. regnskabsåret 2015/16 kr. -112.000  
 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.774.400</b>	<b>25.432</b>	<b>13.799.832</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	25.432	25.432
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>25.432</b>	<b>25.432</b>
<b>Balanceværdi 30.06.2017</b>	<b>13.774.400</b>	<b>0</b>	<b>13.774.400</b>
<b>Balanceværdi 30.06.2016</b>	<b>13.774.400</b>	<b>0</b>	<b>13.774.400</b>

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	0	0	0	0
Huslejedepositum	230.605	0	230.605	230.605
<b>Langfristet gæld</b>	<b>230.605</b>	<b>0</b>	<b>230.605</b>	<b>230.605</b>

### 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 nu indfriet langfristet lån.

Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.