

EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS

Exnersgade 27
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

01/09/2016

Øjvind Hulgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS Exnersgade 27 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 37956511 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33 6700 Esbjerg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014140022

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktøren har dags dato aflagt årsrapporten for året 2015/2016 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.

Esbjerg, den 01/09/2016

Direktion

Iver Leuenhagen
Direktør

Bestyrelse

Øjvind Hulgaard
Betyrelsesformand

Lars Wiberg Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Birte Kastrup Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Jens Wiberg Larsson
Næstformand i bestyrelsen

Erik Wiberg-Lyng
Næstformand i bestyrelsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende årsregnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Predium ApS

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET PREDIUM ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, 01/09/2016

Lars Stagaard Jensen
Statsaut.revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

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.

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

Investeringsejendom

Investeringsejendom 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. 30.06.2016 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 i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominal 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 fremførelse.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu.

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

Mellemregninger og skyldige omkostninger

Mellemregninger optages til nominal værdi.

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

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		1.675.020	1.208.053
Eksterne omkostninger		-400.382	-528.044
Bruttoresultat		1.274.638	680.009
Personaleomkostninger	1	-127.890	-127.890
Resultat af ordinær primær drift		1.146.748	552.119
Andre finansielle indtægter		82.931	930.164
Øvrige finansielle omkostninger		-1.028.735	-763.738
Ordinært resultat før skat		200.944	718.545
Skat af årets resultat	2	18.698	-126.669
Årets resultat		219.642	591.876
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		570.000	570.000
Overført resultat		-350.358	21.876
I alt		219.642	591.876

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 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
Tilgodehavender i alt		-32.910	12.847
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.469.551	7.728.826
Likvide beholdninger		3.776.575	1.039.294
Omsætningsaktiver i alt		10.213.216	8.780.967
Aktiver i alt		23.987.616	22.555.367

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		570.000	570.000
Andre reserver		12.292.474	12.270.598
Overført resultat		219.642	591.876
Forslag til udbytte		-570.000	-570.000
Egenkapital i alt	4	12.512.116	12.862.474
Hensatte forpligtelser i alt		825.640	844.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.810.208	7.802.996
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.000.000	0
Skyldig selskabsskat		-138.123	-68.123
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		407.774	543.681
Forslag til udbytte for regnskabsåret		570.000	570.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.839.652	1.045.558
Gældsforpligtelser i alt		10.649.860	8.848.554
Passiver i alt		23.987.616	22.555.367

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	127.890	127.890
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>127.890</u>	<u>127.890</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	45.877
Ændring af udskudt skat	-18.698	84.291
Regulering af skat for tidligere år	0	-3.499
Akkumuleret skattemæssig afskrivning på bygning andrager kr. 3.752.911 - og skat heraf kr. 825.640		
Ejendomstab til fremførsel andrager kr. 7.832.742		
	<u>-18.698</u>	<u>126.669</u>

Betalt skat i regnskabsåret 2015/16:

Vedrørende regnskabsåret 2014/15 kr. 14.000

Vedrørende regnskabsåret 2015/16 kr. 56.000

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 30.06.2016	13.774.400	0	13.774.400
Balanceværdi 30.06.2015	13.774.400	0	13.774.400

Afkastkrav: 7 - 11 %

4. Egenkapital i alt

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Saldo primo	570.000	12.862.474	-570.000	12.862.474
Udloddet ordinært udbytte	0	-570.000	570.000	0
Årets resultat	0	219.642	-570.000	-350.358
Egenkapital ultimo	570.000	12.512.642	-570.000	12.512.116
A- anparter med 10 x stemmeret	150.000			
B- anparter med 1 x stemmeret	420.000			

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 6 år.

5. 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	310.208	0	310.208	310.208
Langfristet gæld	7.810.208	0	7.810.208	7.810.208

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktiviteten er ejendomsbesiddelse og investeringsvirksomhed.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

8. 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.

Administrationsvederlag til EWJ- Administration.

Else og Erik Jørgensens Familiefond har ydet et kortfristet uforrentet anfordringslån på kr. 2 mio.

Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.