

**Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS**

**Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

---

**Årsrapport for**

**1. september 2016 - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 37 97 76 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

---

Ole Holm  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. september 2016 - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 2. maj 2018

### **Direktion**

Ole Holm

Hans Eg Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 2. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33693

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS  
Gilbjergvej 4  
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 37 97 76 75

Regnskabsår: 1. september - 31. december

### Direktion

Ole Holm  
Hans Eg Jørgensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom og udlejning samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 21.588 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret mode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/9 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>55.861</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-19.027
<b>Resultat før skat</b>	<b>36.834</b>
2 Skat af årets resultat	-15.246
<b>Årets resultat</b>	<b>21.588</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	21.588
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.588</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>1/9 2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	557.516	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>557.516</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>557.516</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	7.723	0
	Tilgodehavender i alt	<u>7.723</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.855</u>	<u>100.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.578</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>594.094</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>1/9 2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	71.588	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>121.588</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	444.824	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>444.824</u>	<u>0</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.625	0
	Selskabsskat	15.246	0
	Anden gæld	2.311	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.682</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>472.506</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>594.094</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	1/9 2016 - 31/12 2017	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger		19.027
		<b>19.027</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat		15.246
		<b>15.246</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>1/9 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. september 2016	0	0
Tilgang i årets løb	557.516	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>557.516</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>557.516</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>1/9 2016</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. september 2016	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september 2016	50.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>21.588</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>71.588</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 558 t.kr.		

# 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.”

## Hans Eg Jørgensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-955738668344

IP: 83.91.160.127

2018-05-29 10:27:34Z

NEM ID 

## Ole Holm

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.129.115

2018-05-30 09:44:57Z

NEM ID 

## Lars Æbelø-Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.240.146

2018-05-30 10:50:30Z

NEM ID 


## Ole Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.129.115

2018-05-30 10:53:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F2E62-PE5X5-LMNZ1-OOP3P-EH2NB-ADCAV

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>. 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>