

**Ejendomsselskabet ABC A/S**

**Søndersøparken 19 F 1, 5  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 45 07 34 16**

## **ÅRSRAPPORT**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den / 2017

---

dirigent  
Alfred Benny Christensen

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### **Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet ABC A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Viborg, den / 2017

### Direktion

Annalise Christensen

### Bestyrelse

Alfred Benny Christensen  
formand

Jannie Majken Christensen

Annalise Christensen

### Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Viborg, den / 2017

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ABC A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ABC A/S for perioden 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den     /     2017

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Carsten Ottosen  
statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet ABC A/S Søndersøparken 19 F 1, 5 8800 Viborg
	CVR-nr.: 45 07 34 16
	Stiftet: 10. august 1962
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Bestyrelse</b>	Alfred Benny Christensen, formand Jannie Majken Christensen Annalise Christensen
<b>Direktion</b>	Annalise Christensen
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Carsten Ottosen, statsaut. revisor Anders Kloster Rasmussen, revisor, cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er herefter formuepleje.

### Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet ABC A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af grunde, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ændring i lagre grunde

Posten består af ændring i beholdning af grunde.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt kontorhold mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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

#### Varebeholdninger

Grunde til videresalg indregnet under omsætningsaktiver er overført fra investeringsejendomme. Grunde til videresalg er på overførselsdagen målet til dagsværdi. Dagsværdien udgør herefter den nye kostpris.

I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

### 1. juni - 31. maj

Note	2016/17	2015/16 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-135.746</b>	<b>-384</b>
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	0	-100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-135.746</b>	<b>-484</b>
1 Andre finansielle indtægter .....	549.247	0
Andre finansielle indtægter .....	376.459	188
Andre finansielle omkostninger .....	-100.866	-581
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>689.094</b>	<b>-877</b>
2 Skat af årets resultat .....	-162.539	159
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>526.555</b>	<b>-718</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	629.000	0
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	0	-765
Overført resultat .....	-102.445	47
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>526.555</b>	<b>-718</b>

**Balance 31. maj**  
**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Grund til videresalg .....	0	400
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>400</b>
Andre tilgodehavender .....	15.017	122
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>15.017</b>	<b>122</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	13.292.731	14.674
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>13.292.731</b>	<b>14.674</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>176.184</b>	<b>250</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>13.483.932</b>	<b>15.446</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.483.932</b>	<b>15.446</b>

**Balance 31. maj**  
**PASSIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	2.000.000	6.000
Overført resultat.....	8.701.074	8.803
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	629.000	0
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>11.330.074</b>	<b>14.803</b>
Selskabsskat.....	107.915	614
Anden gæld.....	51.749	29
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.994.194	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.153.858</b>	<b>643</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.153.858</b>	<b>643</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.483.932</b>	<b>15.446</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016/17	2015/16 kr. 1.000		
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>				
Kursgevinster af finansielle anlægsaktiver.....	549.247	0		
	<u>549.247</u>	<u>0</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat.....	162.539	548		
Regulering af udskudt skat.....	0	-707		
	<u>162.539</u>	<u>-159</u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	1/6 2016	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	31/5 2017
Virksomhedskapital.....	6.000.000	-4.000.000	0	2.000.000
Overført resultat.....	8.803.519	0	-102.445	8.701.074
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0	629.000	629.000
	<u>14.803.519</u>	<u>-4.000.000</u>	<u>526.555</u>	<u>11.330.074</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-Aktier, 2.000 stk. á nom. kr. 100

B-Aktier, 18.000 stk. á nom. kr. 100

Aktiekapitalen består af nom. kr. 200.000 A-aktier og nom. kr. 1.800.000 B-aktier.

Aktiekapitalen er i efteråret 2016 nedsat. Kapitalen udgør herefter 2.000.000.

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse andrager kr. 0.

