Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

CVR-nr. 46 31 67 11

Årsrapport 2015/16

(42. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/12 2016

Ove Klit Engemand
Dirigent

Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV
Tel: +45 9818 7200
aalborg@beierholm.dk, www.beierholm.dk
CVR-nr. 32895468

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. december 2016

Direktion

Ove Klit Engemand
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 21. december 2016

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab Bakkelygade 35 9400 Nørresundby
	Telefon: 98133535 CVR-nr.: 46 31 67 11 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 23. december 1975 Hjemsted: Aalborg
Direktion	Ove Klit Engemand, direktør
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Voergaardvej 2 9200 Aalborg SV
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme samt formueforvaltning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 410.871, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.468.263.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indgår i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,9 %. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,2 % point vil medføre en reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 492.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt omkostnnger i forbindelse med udljeningsvirksomheden og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes løbende i resultatopgørelsen i henhold til indgået lejekontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/2016	2014/2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**469.294**	**901.352**
Personaleomkostninger	1	-30.000	0
Finansielle indtægter		488.777	623.449
Finansielle omkostninger		-436.672	-1.042.947
Resultat før skat		**491.399**	**481.854**
Skat af årets resultat	2	-80.528	-105.922
Årets resultat		**410.871**	**375.932**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		50.600	0
Overført resultat		360.271	375.932
		410.871	**375.932**

Balance pr. 30. september

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		12.783.940	12.783.940
		12.783.940	12.783.940
Anlægsaktiver i alt		**12.783.940**	**12.783.940**
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		162.164	9.300
Periodeafgrænsningsposter		25.112	39.421
		187.276	48.721
Værdipapirer			
Værdipapirer		6.094.006	6.088.490
		6.094.006	6.088.490
Likvide beholdninger		1.214.241	917.851
Omsætningsaktiver i alt		**7.495.523**	**7.055.062**
AKTIVER I ALT		**20.279.463**	**19.839.002**

Balance pr. 30. september

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL	3		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.217.663	2.857.392
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.600	0
Egenkapital i alt		**3.468.263**	**3.057.392**
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		328.359	350.747
Hensatte forpligtelser i alt		**328.359**	**350.747**
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Gæld til realkreditinstitutter		8.543.581	8.833.686
Selskabsskat		66.100	82.917
Anden gæld		93.060	199.503
		8.702.741	9.116.106
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	421.000	415.000
Kreditinstitutter		6.195.712	6.151.486
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.433	0
Selskabsskat		75.540	6.772
Anden gæld		1.080.415	741.499
		7.780.100	7.314.757
Gældsforpligtelser i alt		**16.482.841**	**16.430.863**
PASSIVER I ALT		**20.279.463**	**19.839.002**
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

		2015/2016	2014/2015
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	30.000	0
		30.000	**0**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	102.916	97.243
	Årets udskudte skat	-22.388	8.679
		80.528	**105.922**

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	200.000	2.857.392	0	3.057.392
Årets resultat	0	360.271	50.600	410.871
Egenkapital 30. september 2016	**200.000**	**3.217.663**	**50.600**	**3.468.263**

Selskabskapitalen består af 2 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.128.686	8.844.581	301.000	7.339.000
Selskabsskat	82.917	66.100	0	0
Anden gæld	319.503	213.060	120.000	0
	9.531.106	**9.123.741**	**421.000**	**7.339.000**

5 Eventualposter mv.

Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 8.845, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 12.784.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 225 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 225 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirer med en bogførtværdi t.kr. 6.094.