Ejendomsselskabet af 1975 A/S

c/o Murersvendenes Finans A/S
2600 Glostrup
CVR-nr. 56113215

Årsrapport for 2017

42. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-03-2018

Jan Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Ejendomsselskabet af 1975 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 07-03-2018

Direktion

Morten Helk
Adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Christiansen
Formand

Jan Christiansen

Kurt Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1975 A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1975 A/S for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 regnskabsbrugerne 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.

København, den 07-03-2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Martin Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35502

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 1975 A/S c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup
Telefon	43 43 20 00
Telefax	43 43 08 62
E-mail	mas@masas.dk
CVR-nr.	56113215
Stiftelsesdato	29-12-1975
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Jørgen Christiansen, Formand Jan Christiansen Kurt Christensen
Direktion	Morten Helk, Adm. direktør
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr.: 53371914
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 07-03-2018

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Adelgade 1 samt andre ejendomme.

Selskabet har kontor i Glostrup.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på t.kr. 2.111 mod t.kr. 2.077 i 2016, og virksomhedens balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på t.kr. 93.107 mod t.kr. 87.933 pr. 31-12-2016, og en egenkapital på t.kr. 65.964 mod t.kr. 63.853 pr. 31-12-2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1975 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, administration og lignende.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skatter
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer
Andre værdipapirer omfatter pantebreve og andelsbeviser, der måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der alm indeligvis svarer til nomine l værdi.
Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

Andre tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

Likvider
Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse i TDKK

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Nettoomsætning		2.315	2.317
Driftsomkostninger		-801	-783
Bruttoresultat		**1.514**	**1.534**
Administrationsomkostninger		-252	-244
Resultat af primær drift		**1.262**	**1.290**
Finansielle indtægter	1	1.710	1.611
Finansielle omkostninger	2	-265	-238
Ordinært resultat før skat		**2.707**	**2.663**
Skat af årets resultat	3	-596	-586
Årets resultat		**2.111**	**2.077**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.111	2.077
		2.111	**2.077**

Balance 31. december 2017 i TDKK

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	37.892	37.891
Materielle anlægsaktiver		**37.892**	**37.891**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.640	2.947
Finansielle anlægsaktiver		**2.640**	**2.947**
Anlægsaktiver		**40.532**	**40.838**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17	2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.246	46.821
Andre tilgodehavender		268	233
Periodeafgrænsningsposter		33	32
Tilgodehavender		**52.564**	**47.088**
Likvide beholdninger		**11**	**7**
Omsætningsaktiver		**52.575**	**47.095**
Aktiver		**93.107**	**87.933**

Balance 31. december 2017 i TDKK

Passiver	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Virksomhedskapital	5	550	550
Overført resultat	6	65.414	63.303
Egenkapital		**65.964**	**63.853**
Hensættelser til udskudt skat	7	7.699	7.699
Hensatte forpligtelser		**7.699**	**7.699**
Gæld til realkreditinstitutter		17.185	14.120
Modtagne forudbetalinger fra lejere		562	550
Langfristede gældsforpligtelser	8	**17.747**	**14.670**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	853	850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22	54
Gæld til tilknyttede virksomheder		6	0
Selskabsskat	3	596	575
Anden gæld		220	232
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.697**	**1.711**
Gældsforpligtelser		**19.444**	**16.381**
Passiver		**93.107**	**87.933**

Ejerskab	9
Eventualforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11
Arrangementer som ikke er indregnet i balancen	12

Noter i TDKK

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.710	1.611
	1.710	**1.611**
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	265	238
	265	**238**
3. Selskabsskat		
Skat af årets resultat	596	575
Regulering af udskudt skat	0	11
	596	**586**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.894	2.894
Kostpris ultimo	**2.894**	**2.894**
Opskrivninger primo	34.997	34.997
Årets opskrivninger	1	0
Opskrivninger ultimo	**34.998**	**34.997**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**37.892**	**37.891**

Tilbrug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 4,0 pct. (4,1 pct. 2016). Forrentningskravet på 4,0 % er fastsat som diskonteringsrenten eksklusive potentialer og risici og anvendes i den afkastbaserede model, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Der udover er der taget hensyn til diverse reguleringer, herunder hjemfaldspligt på ejendommen.

5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	550	550
Saldo ultimo	**550**	**550**

Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Aktiekapitalen er således fordelt:

11 stk. á t.kr. 40
1 stk. á t.kr. 20
19 stk. á t.kr. 4
4 stk. á t.kr. 1
20 stk. á t.kr. 0,5

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Overført resultat		
Saldo primo	63.303	61.226
Årets tilgang	2.111	2.077
Saldo ultimo	**65.414**	**63.303**

Noter i TDKK

7. Hensættelser til udskudt skat

	2017	2016
Udskudt skat primo	7.699	7.688
Årets tilgang/afgang	0	11
Saldo ultimo	**7.699**	**7.699**

8. Gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	17.185	853	13.840
Modtagne forudbetalinger fra kunder	562	0	0
	17.747	**853**	**13.840**

9. Ejerskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Noter i TDKK

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom, beliggende Adelgade 1, beløb t.kr. 21.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 37.892 og pr. 31. december 2016 t.kr. 37.891.
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på et samlet beløb af t.kr. 89. Ejerpantebrevene er håndpantsat i ejerforeningen.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 6.000 i ejendommen Adelgade 1, der henligger til sikkerhed for lån i Arbejdernes Landsbank A/S, optaget i Kooperativt Byggeselskab A/S.
Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 284.974.

12. Andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Der er tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2050 eller senere.