



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 1/1 1997 A/S

HØJBOVEJ 3, 9670 LØGSTØR

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2018

Per Amtoft

CVR-NR. 66 77 96 10

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/1 1997 A/S Højbovej 3 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 66 77 96 10 Stiftet: 11. marts 1981 Hjemsted: Vesthimmerland Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Amtoft Inger Amtoft Jean Amtoft
Direktion	Per Amtoft
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østerbrogade 8 9670 Løgstør

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1/1 1997 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 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 1. juni 2018

Direktion:

Per Amtoft

Bestyrelse:

Per Amtoft

Inger Amtoft

Jean Amtoft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/1 1997 A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/1 1997 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Brønderslev, den 1. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive udlejning af egne ejendomme og driftsmidler samt formueadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.118.641	1.041.584
Personaleomkostninger.....	2	-375.262	-352.630
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-34.000	-34.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.412.393	-82.026
DRIFTSRESULTAT		-2.703.014	572.928
Andre finansielle indtægter.....		805.000	398.582
Andre finansielle omkostninger.....	3	-534.395	-486.369
RESULTAT FØR SKAT		-2.432.409	485.141
Skat af årets resultat.....	4	76.849	173.635
ÅRETS RESULTAT		-2.355.560	658.776
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.355.560	658.776
I ALT		-2.355.560	658.776

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		12.575.000	17.575.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.049	200.049
Materielle anlægsaktiver.....	5	12.611.049	17.775.049
ANLÆGSAKTIVER.....		12.611.049	17.775.049
Andre tilgodehavender.....		27.920	54.590
Tilgodehavender.....		27.920	54.590
Værdipapirer.....		3.051.926	2.087.275
Værdipapirer.....		3.051.926	2.087.275
Likvider.....		1.505.345	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.585.191	2.141.865
AKTIVER.....		17.196.240	19.916.914
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.890.435	4.245.995
EGENKAPITAL.....	6	2.390.435	4.745.995
Hensættelse til udskudt skat.....		270.831	725.908
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		270.831	725.908
Investeringskredit.....		0	549.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	22.197
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.471.503	12.311.537
Selskabsskat.....		355.898	27.885
Anden gæld.....		1.687.573	1.533.651
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.534.974	14.445.011
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.534.974	14.445.011
PASSIVER.....		17.196.240	19.916.914
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har i regnskabsåret realiseret en gevinst på 247 tkr. ved salg af driftsmidler. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter og indgår derved i bruttofortjenesten.			
	2017	2016	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager	375.262	352.630	
	375.262	352.630	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder	490.462	432.374	
Finansielle omkostninger i øvrigt	43.933	53.995	
	534.395	486.369	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	378.228	50.215	
Regulering af udskudt skat	-455.077	-223.850	
	-76.849	-173.635	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2017	15.412.450	2.005.231	
Afgang	-1.628.698	-1.835.231	
Kostpris 31. december 2017	13.783.752	170.000	
Opskrivninger 1. januar 2017	2.162.550	0	
Opskrivninger solgte aktiver	-58.909	0	
Årets opskrivninger	-3.312.393	0	
Opskrivninger 31. december 2017	-1.208.752	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	1.805.182	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.705.231	
Årets afskrivninger	0	34.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	133.951	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	12.575.000	36.049	
Ejendommene er værdiansat i henhold til ekstern vurdering.			

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	4.245.995	4.745.995
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.355.560	-2.355.560
Egenkapital 31. december 2017.....	500.000	1.890.435	2.390.435

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for Byggefirma Per Amtoft A/S underskrevet selvskyldnerkaution for arbejdsgarantier, dog maksimalt 500 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Per Amtoft Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.247 tkr., der giver pant i Kristiansmindevej 1, Sønderport 5, Fischersgade 1 og Torvegade 2A og 4, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 7.650 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, 0 kr. og mellemværende med Spar Nord Bank A/S for såvel egen gæld som søsterselskabets gæld. Hverken selskabet eller søsterselskabet har gæld til Spar Nord Bank A/S pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S, 0 tkr. er der pant i depot indeholdende værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 3.052 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 1997 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.