

EJENDOMSSELSKABET ROBERT LARSEN & SØN A/S

Rørvigvej 1
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2016

Lene Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET ROBERT LARSEN & SØN A/S Rørvigvej 1 4500 Nykøbing Sj Telefonnummer: 59910315 CVR-nr: 67210913 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Algade 21 4500 Nykøbing Sj.
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Robert Larsen & Søn 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 29/11/2016

Direktion

Kirsten Tonni Uglebjerg Rasmussen

Bestyrelse

Søren Rasmussen

Kirsten Tonni Uglebjerg Rasmussen

Robert Tonni Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Robert Larsen & Søn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Robert Larsen & Søn A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 29/11/2016

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning og administration af egne udlejningsejendomme

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et afkastkrav på 5 -7% er dagsværdien t.kr. 36.144.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter, som omfatter indtægter fra udlejning af lejemål, garage og tørretumbler indregnes i resultatopgørelse for den periode indtægten vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder intern omsætning af løn til vedligeholdelse på egne ejendomme samt fortjeneste ved salg af driftsmidler.

Driftsomkostninger.

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger i forbindelse med udlejning, ejendomsskat, forsikringer, ikke refunderende forbrugsomkostninger samt andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bildrift, salg, reklame, administration og lokaler.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Driftsmateriel og inventar 5 år

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

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendomme

Ejendommene som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrende egenskaber i forhold til an-skaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfø-rer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles

efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer".

Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet afkastkrav.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver som omfatter indestående i Grundejernes Investeringsfond indregnes til nominel værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld måles til nominel værdi. Finansielle forpligtelser der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi.

Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		2.019.775	1.912.232
Personaleomkostninger	1	-761.985	-763.438
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-7.140	-3.200
Resultat af ordinær primær drift		1.250.650	1.145.594
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3	-48.374	160.000
Andre finansielle indtægter	4	15.431	7.530
Øvrige finansielle omkostninger	5	-292.686	-385.689
Ordinært resultat før skat		925.021	927.435
Skat af årets resultat	6	-235.638	23.892
Årets resultat		689.383	951.327
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-37.732	124.800
Overført resultat		527.115	626.527
I alt		689.383	951.327

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		36.144.000	35.980.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.151	12.800
Materielle anlægsaktiver i alt	7	36.171.151	35.992.800
Andre tilgodehavender		610.301	488.960
Finansielle anlægsaktiver i alt		610.301	488.960
Anlægsaktiver i alt		36.781.452	36.481.760
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		357.094	402.147
Andre tilgodehavender		449.537	152.614
Tilgodehavender i alt		806.631	554.761
Likvide beholdninger		232.042	251.361
Omsætningsaktiver i alt		1.038.673	806.122
Aktiver i alt		37.820.125	37.287.882

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		7.513.563	7.551.295
Overført resultat		4.074.065	3.546.950
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		12.287.628	11.798.245
Hensættelse til udskudt skat		2.346.000	2.298.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.346.000	2.298.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.533.368	19.987.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder		901.855	992.805
Skyldig selskabsskat		187.638	158.108
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	21.622.861	21.138.186
Gæld til realkreditinstitutter		487.219	431.784
Gæld til banker		318.898	1.065.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.237	49.848
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		439.174	455.141
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		158.108	50.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.563.636	2.053.451
Gældsforpligtelser i alt		23.186.497	23.191.637
Passiver i alt		37.820.125	37.287.882

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	7.551.295	3.546.950	200.000	11.798.245
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-37.732	527.115	200.000	689.383
Egenkapital, ultimo	500.000	7.513.563	4.074.065	200.000	12.287.628

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	703.777	689.820
Pensioner	28.830	45.861
Andre omkostninger til social sikring	29.378	27.757
	<u>761.985</u>	<u>763.438</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 3	 3

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.140	3.200
	<u>7.140</u>	<u>3.200</u>

3. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ejendomme, værdiregulering i året	63.987	160.000
Finansiering, værdiregulering i året	-112.361	0
	<u>-48.374</u>	<u>160.000</u>

4. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Rente fra tilknyttede virksomheder	8.265	0
Øvrige finansielle indtægter	7.166	7.530
	<u>15.431</u>	<u>7.530</u>

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Rente fra tilknyttede virksomheder	0	11.795
Øvrige finansielle udgifter	292.686	373.894
	<u>292.686</u>	<u>385.689</u>

6. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-187.638	-158.108
Regulering af udskudt skat	-48.000	182.000
	<u>-235.638</u>	<u>23.892</u>

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	25.918.009	315.132
Tilgang i årets løb	100.013	21.491
Afgang i årets løb	0	-150.000
Kostpris ultimo	26.018.022	186.623
Akkumulerede opskrivninger primo	10.061.991	0
Årets opskrivninger	63.987	0
Årets nedskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	10.125.978	0
Afskrivninger primo	0	302.332
Årets afskrivninger	0	7.140
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	-150.000
Akkumulerede afskrivninger ultimo	0	159.472
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.144.000	27.151
Afkastkrav	5% - 7%	

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 18.474.688 efter mere end 5 år.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerantebreve i ejendom matr. nr. 154 b, Nykøbing Sj. på i alt kr. 3.000.000

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Direktør Kirsten Uglebjerg Rasmussen, Ved Skovgærdet 54, 2750 Ballerup

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen:

KUR Holding ApS, Rørvigvej 1, 4500 Nykøbing Sj.