

# **EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 25/11 1983**

Fuglevangsvej 4  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. maj 2015 - 30. april 2016

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

**19/09/2016**

---

**Svend Høgsberg Kristensen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 25/11 1983  
Fuglevangsvej 4  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr: 73395216  
Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

**Revisor**

TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Rødpilevænget 21  
2880 Bagsværd  
DK Danmark  
CVR-nr: 30201795  
P-enhed: 1012947085

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten 2015/2016 for Ejendomsselskabet af 25. november 1983. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 19/09/2016

## **Direktion**

Githa Lundgaard Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsanpartsselskabet af 25. november 1983.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 25. november 1983 for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De 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 Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Bagsværd, 06/09/2016

Tommy Kjær Nielsen  
Registreret Revisor  
TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 30201795

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 25. november 1983 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at indregne ledelsens forslag til udbytte som gæld i balancen, i henhold til årsregnskabslovens § 48.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

## Indtægter

Selskabets indtægter udgøres af årets huslejeindtægt fra udlejningsejendommen.

## Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til løn og gager, øvrige personaleomkostninger, markedsføringsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, samt regulering af ejendomsværdi.

## 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.

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.

Bygninger måles til den offentlige ejendomsværdi.

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

Driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 generalforsamlingen.

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.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.156.194</b>	<b>958.481</b>
Personaleomkostninger .....	1	-359.279	-401.428
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-97.200	-83.200
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>699.715</b>	<b>473.853</b>
Andre finansielle omkostninger .....		-178.957	-216.930
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>520.758</b>	<b>256.923</b>
Skat af årets resultat .....		-121.008	-65.502
<b>Årets resultat</b> .....		<b>399.750</b>	<b>191.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		400.000	0
Overført resultat .....		-250	191.421
<b>I alt</b> .....		<b>399.750</b>	<b>191.421</b>



# Balance 30. april 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		21.400.000	21.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		151.900	249.100
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.551.900</b>	<b>21.649.100</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.551.900</b>	<b>21.649.100</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		865.066	139.833
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>865.066</b>	<b>139.833</b>
Likvide beholdninger .....		104.853	179.937
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>969.919</b>	<b>319.770</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>22.521.819</b>	<b>21.968.870</b>

# Balance 30. april 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		11.340.072	10.940.321
Forslag til udbytte .....		-400.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.140.072</b>	<b>11.140.321</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.812.048	3.820.969
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.812.048</b>	<b>3.820.969</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.000.000	6.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Skyldig selskabsskat .....		129.928	94.767
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		933.208	912.813
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		6.563	0
Periodeafgrænsningsposter .....		100.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		400.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.569.699</b>	<b>1.007.580</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.569.699</b>	<b>7.007.580</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>22.521.819</b>	<b>21.968.870</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	293.026	332.718
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	66.253	68.710
	<b>359.279</b>	<b>401.428</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.000.000	0	6.000.000	6.000.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er udlejning af Ejendommen Nørrebrogade 35-37.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser udover tinglyste pantebreve i selskabets ejendom på i alt kr. 6.000.000.