

EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 25/11 1983

Fuglevangsvej 4
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

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

19/09/2019

Svend Høgsberg Kristensen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	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: 01/05/2018 - 30/04/2019

Revisor

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

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 25. november 1983 for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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, 03/09/2019

Tommy Kjær Nielsen
Godkendt revisor
TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 30201795

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets formål er udlejning af Ejendommen Nørrebrogade 35-37.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Det er direktionens opfattelse, at regnskabsårets resultat må betegnes som tilfredsstillende. Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 25. november 1983 for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger 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 13.500 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 gælds metode 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 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		1.102.766	1.015.187
Personaleomkostninger	1	-478.275	-402.807
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.600	-28.600
Resultat af ordinær primær drift		595.891	583.780
Andre finansielle omkostninger		-48.040	-54.865
Ordinært resultat før skat		547.851	528.915
Skat af årets resultat		-123.860	-119.343
Årets resultat		423.991	409.572
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	450.000
Overført resultat		-76.009	-40.428
I alt		423.991	409.572

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		21.400.000	21.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		66.100	94.700
Materielle anlægsaktiver i alt		21.466.100	21.494.700
Anlægsaktiver i alt		21.466.100	21.494.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.515.857	1.289.141
Tilgodehavender i alt		1.515.857	1.289.141
Likvide beholdninger		17.383	219.052
Omsætningsaktiver i alt		1.533.240	1.508.193
Aktiver i alt		22.999.340	23.002.893

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		11.675.657	11.301.666
Forslag til udbytte		500.000	450.000
Egenkapital i alt		12.375.657	11.951.666
Hensættelse til udskudt skat		3.814.789	3.815.824
Hensatte forpligtelser i alt		3.814.789	3.815.824
Gæld til realkreditinstitutter		5.321.065	5.632.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.321.065	5.632.328
Gæld til realkreditinstitutter		315.000	295.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.674	102.273
Skyldig selskabsskat		124.894	118.624
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		929.491	1.087.178
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.770	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.487.829	1.603.075
Gældsforpligtelser i alt		6.808.894	7.235.403
Passiver i alt		22.999.340	23.002.893

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	266.312	243.663
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	211.963	159.144
	478.275	402.807

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.636.065	315.000	5.321.065	4.180.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	5.636.065	315.000	5.321.065	4.180.000

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	2