

EJENDOMSELSKABET DRONNINGLUND APS
NORDRE RINGGADE 2, 9330 DRONNINGLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24/5 2017

Dirigent


JOHN PEDERSEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Dronninglund ApS Nordre Ringgade 2 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 73 58 32 17 Stiftet: 15. marts 1984 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Keld Houen Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Dronninglund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 23. maj 2017

Direktion



Keld Houen Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dronninglund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dronninglund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Frederikshavn, den 23. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i løbet af året erhvervet en udlejningsejendom i Aalborg. Udlejningsejendommen omfatter cirka 5.000 m².

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
DRIFTSRESULTAT		489.879	-17.410
Andre finansielle indtægter	1	0	14.854
Andre finansielle omkostninger	2	-166.843	-26.596
RESULTAT FØR SKAT		323.036	-29.152
Skat af årets resultat	3	67.293	-8.291
ÅRETS RESULTAT		390.329	-37.443
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Overført resultat		290.329	-37.443
I ALT		390.329	-37.443

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		22.098.519	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.098.519	0
ANLÆGSAKTIVER.....		22.098.519	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	106.544
Andre tilgodehavender.....		160.887	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		134.540	362.723
Tilgodehavender.....		295.427	469.267
Likvide beholdninger.....		738.880	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.034.307	469.267
AKTIVER.....		23.132.826	469.267
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	125.000
Overført overskud.....		2.237.965	322.637
Forslag til udbytte.....		100.000	0
EGENKAPITAL.....	5	2.837.965	447.637
Hensættelse til udskudt skat.....	6	67.247	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		67.247	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.267.680	0
Banklån.....		4.475.443	0
Anden gæld.....		401.431	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	18.144.554	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	454.874	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.309.724	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		289.582	10.000
Anden gæld.....		28.880	11.630
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.083.060	21.630
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.227.614	21.630
PASSIVER.....		23.132.826	469.267
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	0	14.851		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3		
	0	14.854		
Andre finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	12.883	21.245		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	153.960	5.351		
	166.843	26.596		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-134.540	0		
Regulering af udskudt skat.....	67.247	-7.289		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	15.580		
	-67.293	8.291		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investerings- ejendomme		
Tilgang.....		22.098.519		
Kostpris 31. december 2016.....		22.098.519		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		22.098.519		
<p>Selskabets udlejningsejendom er beliggende i Aalborg centrum og består af erhvervslejemål af varierende størrelse. Udlejningsejendommen er erhvervet i 2. halvår 2016 ved handel med tredjemand. Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 vurderes at svare til den faktiske handelssum med tillæg af forbedringer udført inden balancedagen.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for næste år vurderes at udgøre 1.285 tkr., hvilket bygger på forventet leje pr. lejemål samt de årlige udlejnings- og driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse.</p>				
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	322.636	0	447.636
Kapitalforhøjelse.....	375.000	1.625.000		2.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		290.329	100.000	390.329
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	2.237.965	100.000	2.837.965

NOTER

					Note
Hensættelse til udskudt skat					6
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på investeringsejendomme og låneomkostninger mv.					
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	13.432.554	164.874	12.604.073	
Banklån.....	0	4.765.443	290.000	3.409.990	
Anden gæld.....	0	401.431	0	401.431	
	0	18.599.428	454.874	16.415.494	
Anden gæld vedrører lejedeposita.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 13.433 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.099 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, i alt 6.158 tkr. er udstedt ejerpantebrev nominelt 7.000 tkr. i ovennævnte investeringsejendom.					
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015: 0)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dronninglund ApS for 2016 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model eller sammenlignelige handler i et aktivt marked.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.