

**Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS**

**Jægergårdsgade 106, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 73 60 60 12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2017.

---

Poul Kellberg  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. september 2017

### **Direktion**

Poul Kellberg

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 18. september 2017

#### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS  
Jægergårdsgade 106  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 73 60 60 12  
Stiftet: 9. april 1984  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Direktion

Poul Kellberg

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg samt administration af fast ejendom og værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 111.520 kr. mod 114.152 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 615.945 kr. mod -373.158 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. december 1995 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.163.373

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>111.520</b>	<b>114.152</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.933	-5.933
<b>Driftsresultat</b>	<b>105.587</b>	<b>108.219</b>
Andre finansielle indtægter	1.312.986	858.343
1 Øvrige finansielle omkostninger	-628.913	-1.448.316
<b>Resultat før skat</b>	<b>789.660</b>	<b>-481.754</b>
2 Skat af årets resultat	-173.715	108.596
<b>Årets resultat</b>	<b>615.945</b>	<b>-373.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	615.945	0
Disponeret fra overført resultat	0	-373.158
<b>Disponeret i alt</b>	<b>615.945</b>	<b>-373.158</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.436.268	1.442.201
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.436.268</u>	<u>1.442.201</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.436.268</u></b>	<b><u>1.442.201</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	103.376
Tilgodehavende selskabsskat	273.845	222.042
Andre tilgodehavender	13.271	14.737
Tilgodehavender i alt	<u>287.116</u>	<u>340.155</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.519.479	13.583.436
Værdipapirer i alt	<u>14.519.479</u>	<u>13.583.436</u>
Likvide beholdninger	357.914	126.814
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.164.509</u></b>	<b><u>14.050.405</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.600.777</u></b>	<b><u>15.492.606</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	<u>7.659.784</u>	<u>7.043.839</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.784.784</u></b>	<b><u>7.168.839</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>5.219</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.219</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>20.732</u>	<u>20.300</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.732</u>	<u>20.300</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	<u>8.780.042</u>	<u>8.293.467</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.790.042</u>	<u>8.303.467</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.810.774</u></b>	<b><u>8.323.767</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.600.777</u></b>	<b><u>15.492.606</u></b>

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	628.913	1.448.316
	<b><u>628.913</u></b>	<b><u>1.448.316</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.120	0
Årets regulering af udskudt skat	108.595	-108.596
	<b><u>173.715</u></b>	<b><u>-108.596</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.460.000	1.460.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.460.000</u></b>	<b><u>1.460.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-17.799	-11.866
Årets afskrivninger	-5.933	-5.933
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-23.732</u></b>	<b><u>-17.799</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.436.268</u></b>	<b><u>1.442.201</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	7.043.839	7.416.997
Årets overførte overskud eller underskud	615.945	-373.158
	<b><u>7.659.784</u></b>	<b><u>7.043.839</u></b>