

EJENDOMSSELSKABET AF 1984 ApS

Asnæs Centret 45, 1
4550 Asnæs

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

14/12/2017

Anders Dall Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 1984 ApS
Asnæs Centret 45, 1
4550 Asnæs

CVR-nr: 73624010
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten 2016/17 for Ejendomsselskabet af 1984 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 14/12/2017

Direktion

Anders Dall Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 572.045, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.080.757 og en egenkapital på kr. 2.379.716.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme. Selskabet har tidligere indregnet investeringsejendomme til kostpris reduceret med afskrivninger. Fremadrettet indregnes investeringsejendomme til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2016:

Egenkapitalen forøges med kr. 848.546.

Årets skat af praksisændringen udgør et skatteaktiv på kr. 22.919

Årets resultat efter skat forøges med kr. 71.119.

Balancesummen forøges med kr. 848.546.

For 2016/17 er årets resultat efter skat forøget med kr. 484.257, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 er forøget med kr. 1.332.803.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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. 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når disse er forfaldne i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår hvor udbyttet deklarerer.

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

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

Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Beholdninger

Beholdninger består af ejendomme bestemt til videresalg.

Ejendommene indregnes til kostpris uden afskrivning.

Tilgodehavender

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

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		263.380	322.482
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		263.380	322.482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		493.140	0
Øvrige finansielle omkostninger		-100.674	-109.633
Ordinært resultat før skat		655.846	212.849
Skat af årets resultat	2	-83.801	-9.839
Årets resultat		572.045	203.010
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		572.045	203.010
I alt		572.045	203.010

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		6.216.000	5.066.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.216.000	5.066.000
Anlægsaktiver i alt		6.216.000	5.066.000
Fremstillede varer og handelsvarer		785.731	785.730
Varebeholdninger i alt		785.731	785.730
Udskudte skatteaktiver		0	22.919
Andre tilgodehavender		78.641	9.350
Tilgodehavender i alt		78.641	32.269
Likvide beholdninger		385	385
Omsætningsaktiver i alt		864.757	818.384
Aktiver i alt		7.080.757	5.884.384

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		2.229.716	1.657.671
Egenkapital i alt		2.379.716	1.807.671
Hensættelse til udskudt skat		40.664	0
Hensatte forpligtelser i alt		40.664	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.776.820	2.957.122
Gæld til banker		207.568	251.736
Skyldig selskabsskat		14.218	32.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.998.606	3.241.616
Gæld til realkreditinstitutter		172.000	150.000
Gæld til banker		901.705	411.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		305.487	6.866
Skyldig selskabsskat		26.758	34.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		177.022	156.331
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		78.799	76.503
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.661.771	835.097
Gældsforpligtelser i alt		4.660.377	4.076.713
Passiver i alt		7.080.757	5.884.384

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	20.218	32.758
Ændring af udskudt skat	63.583	-22.919
	<u>83.801</u>	<u>9.839</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.578.560
Tilgang	656.860
Kostpris ultimo	5.235.420
Opskrivninger primo	992.136
Årets opskrivning	515.140
Opskrivninger ultimo	1.507.276
Nedskrivning primo	-504.696
Årets nedskrivning	-129.000
Årets tilbageførsel af nedskrivning	107.000
Af- og nedskrivning ultimo	-526.696
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.216.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav pr. ejendom i intervallet 4% - 8%. Det gennemsnitlige og standard afkastkrav kan opgøres til 6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Afkastprocent 5,50% (-0,50%) Dagsværdi kr. 6.825.000
 Ændring i dagsværdi kr. 609.000
 Afkastprocent 6,00% (Basis) Dagsværdi kr. 6.216.000
 Ændring i dagsværdi kr. 0
 Afkastprocent 6,50% (+0,50%) Dagsværdi kr. 5.775.000
 Ændring i dagsværdi kr. -441.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.980.820	172.000	2.808.820	2.105.000
Kreditinstitutter	207.568	32.000	175.568	45.000
	3.188.388	204.000	2.984.388	2.150.000