

**Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund
Bygrunde ApS**

Kocksvej 7
3600 Frederikssund
CVR-nr. 77 37 10 28

Årsrapport 2016/17**Til statusbogen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen den 2. oktober 2017

Preben Lunn

dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling

Indhold

Erklæringer	2
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Erklæringer

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. oktober 2017
Direktion:

Kirsten Bak

Bestyrelse:

Jens Chr. Børresen

Preben Lunn

Kirsten Bak

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 2. oktober 2017

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS
c/o Frederikssundadvokaterne I/S
Kocksvej 7
3600 Frederikssund

CVR nr.: 77 37 10 28
Stiftet: 7. marts 1985
Hjemstedskommune: Frederikssund
Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Bestyrelse

Jens Chr. Børresen
Preben Lunn
Kirsten Bak

Direktion

Kirsten Bak

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. oktober 2017.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Ved dagsværdiberegning pr. 30. september 2017 er der anvendt individuel fastsat afkastkrav på 5,5%. Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på +0,5% vil medføre en ændring på kr. 60.000, ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på -0,5% vil medføre en ændring på kr. 75.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 57.695 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16 tkr.
Bruttofortjeneste		27.180	24
Værdiregulering af investeringsejendomme		25.000	50
Finansielle indtægter	1	21.793	24
Ordinært resultat før skat		73.973	98
Skat af årets resultat	2	-16.278	-22
Årets resultat		<u>57.695</u>	<u>76</u>

Forslag til resultatfordeling

Afsat udbytte	97.500
Overført til næste år	<u>-39.805</u>
Disponeret i alt	<u>57.695</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2016/17	2015/16
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		<u>725.000</u>	<u>700</u>
		<u>725.000</u>	<u>700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>725.000</u>	<u>700</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>642.978</u>	<u>679</u>
		<u>642.978</u>	<u>679</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>642.978</u>	<u>679</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.367.978</u>	<u>1.379</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2016/17	2015/16
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Anpartskapital		201.000	201
Overført resultat		926.395	966
Foreslået udbytte for regnskabsåret		97.500	75
Egenkapital i alt	4	<u>1.224.895</u>	<u>1.242</u>
Hensatte forpligtelser:			
Hensættelse til udskudt skat		118.430	113
Hensatte forpligtelser i alt		<u>118.430</u>	<u>113</u>
Gældsforpligtelser:			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.875	11
Selskabsskat		8.778	8
Anden gæld		5.000	5
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.653</u>	<u>24</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.367.978</u>	<u>1.379</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter og lignende indtægter	21.793	24
Finansielle indtægter	<u>21.793</u>	<u>24</u>
2 Skat af årets resultat		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.778	11
Årets regulering af udskudt skat	5.500	11
Skat af årets resultat	<u>16.278</u>	<u>22</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	186.680
Kostpris 30. juni 2017	186.680
Opskrivninger 1. juli 2016	513.320
Årets opskrivninger	25.000
Opskrivninger 30. juni 2017	538.320
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	725.000

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital, primo	201.000	966.200	75.000	1.242.200
Betalt udbytte			-75.000	-75.000
Årets resultat		57.695		57.695
Udbytte		-97.500	97.500	0
Egenkapital, ultimo	201.000	926.395	97.500	1.224.895

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger.