

# **EJENDOMSSELSKABET AF 1985 A/S**

Greve Bygade 28  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**19/04/2018**

---

**Jacob Nielsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSESKABET AF 1985 A/S  
Greve Bygade 28  
2670 Greve  
  
Telefonnummer: 29912779  
  
CVR-nr: 78038217  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 1985 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 28/03/2018

## Direktion

Birthe Nielsen  
Direktør

## Bestyrelse

Jacob Thomas Nielsen

Rikke Anne Nielsen

Mads Anders Nielsen

Birthe Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1985 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1985 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 revisorer's Ethiske 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 opstillingen 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.

Greve, 28/03/2018

Ib Kold-Christensen , mne883  
Registreret revisor  
Ib Kold-Christensen Registreret revisor ApS  
CVR: 13481040

# Ledelsesberetning

## Årsregnskabet

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og årets resultat fremgår af årsregnskabet samt denne beretning.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i regnskabsåret

Regnskabsårets resultat anses for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes for 2018 et uændret aktivitets- og resultatniveau.

## Overskudsdisponering

Det disponible beløb udgør:

Overført fra sidste år	14.145.906
------------------------	------------

Årets resultat	889.706
----------------	---------

**15.035.612**

som af bestyrelsen foreslås fordelt således:

Udbytte	
2.500.000	
Overførsel til næste år	12.535.612

**15.035.612**

## Ejerforhold

Følgende ejere besidder mere end 5% af selskabskapitalen:

F.H. Greve ApS, Greve Bygade 28. 2670 Greve, CVR nr. 37 28 16 38

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme, dog uden grunde 40 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Udbytte

Udbytte, som forventer 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udskuds skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		2.742.892	2.616.405
Eksterne omkostninger .....		-1.398.515	-1.626.147
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.344.377</b>	<b>990.258</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-306.880	-306.880
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.037.497</b>	<b>683.378</b>
Andre finansielle indtægter .....		104.290	286.771
Øvrige finansielle omkostninger .....		-218	-157
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.141.569</b>	<b>969.992</b>
Skat af årets resultat .....		-251.863	-213.385
<b>Årets resultat .....</b>		<b>889.706</b>	<b>756.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.500.000	2.000.000
Overført resultat .....		-1.610.294	-1.243.393
<b>I alt .....</b>		<b>889.706</b>	<b>756.607</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		11.806.579	12.113.459
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.806.579</b>	<b>12.113.459</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		37.575	30.472
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>37.575</b>	<b>30.472</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.844.154</b>	<b>12.143.931</b>
Tilgodehavende skat .....		417.954	87.581
Andre tilgodehavender .....		1.079.102	2.881.640
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.497.056</b>	<b>2.969.221</b>
Likvide beholdninger .....		3.484.730	2.633.744
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.981.786</b>	<b>5.602.965</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.825.940</b>	<b>17.746.896</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		12.535.612	14.145.906
Forslag til udbytte .....		2.500.000	2.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>15.535.612</b>	<b>16.645.906</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		95.011	112.912
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>95.011</b>	<b>112.912</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		905.102	871.437
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		290.215	116.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.195.317</b>	<b>988.078</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.195.317</b>	<b>988.078</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.825.940</b>	<b>17.746.896</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen