



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND



# Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS

Toldbodgade 13

6520 Toftlund

**CVR-nr. 87 69 09 11**

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

---

Bent Jørgen Clausen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	6
Balance pr. 31. december 2019	7
Noter til årsrapporten	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toftlund, den 11. maj 2020

Direktion

Niels Erik Mikkelsen  
direktør

Bent Jørgen Clausen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Toftlund, den 11. maj 2020

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Carsten Duus Nissen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne998

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS Toldbodgade 13 6520 Toftlund
	CVR-nr.: 87 69 09 11
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Tønder
<b>Direktion</b>	Niels Erik Mikkelsen, direktør Bent Jørgen Clausen, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Brundtlandparken 5 6520 Toftlund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel med fast ejendom, investeringsvirksomhed, handel med værdipapirer og anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 208.487, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 45.292.066.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.357.152</b>	<b>1.716.842</b>
Personaleomkostninger	1	-691.764	-668.525
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>665.388</b>	<b>1.048.317</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.459	-25.000
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>654.929</b>	<b>1.023.317</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	-490.823
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>354.929</b>	<b>532.494</b>
Finansielle indtægter		1.306.985	533.670
Finansielle omkostninger		-1.394.825	-5.991.587
<b>Resultat før skat</b>		<b>267.089</b>	<b>-4.925.423</b>
Skat af årets resultat	2	-58.602	1.080.806
<b>Årets resultat</b>		<b>208.487</b>	<b>-3.844.617</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		210.000	210.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	-100.000
Overført resultat		-1.513	-3.954.617
		<b>208.487</b>	<b>-3.844.617</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		40.450.000	39.950.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.388	12.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.477.388</b>	<b>39.962.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>40.477.388</b>	<b>39.962.000</b>
Selskabsskat		793.379	717.407
<b>Tilgodehavender</b>		<b>793.379</b>	<b>717.407</b>
Værdipapirer		5.910.875	7.305.700
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.910.875</b>	<b>7.305.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.675.548</b>	<b>628.544</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.379.802</b>	<b>8.651.651</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>48.857.190</b>	<b>48.613.651</b>



## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		11.177.266	11.177.266
Overført resultat		33.914.800	33.916.313
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>45.292.066</u></b>	<b><u>45.293.579</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.067.357	2.008.755
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.067.357</u></b>	<b><u>2.008.755</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.406	50.146
Anden gæld		1.433.398	1.254.363
Periodeafgrænsningsposter		4.963	6.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.497.767</u></b>	<b><u>1.311.317</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.497.767</u></b>	<b><u>1.311.317</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>48.857.190</u></b>	<b><u>48.613.651</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	652.373	633.703
Pensioner	28.166	26.421
Andre omkostninger til social sikring	8.420	7.401
Andre personaleomkostninger	2.805	1.000
	<u><b>691.764</b></u>	<u><b>668.525</b></u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
--	----------	----------

## 2 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>58.602</u>	<u>-1.080.806</u>
	<u><b>58.602</b></u>	<u><b>-1.080.806</b></u>

## 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	11.177.266	33.916.313	45.293.579
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.513</u>	<u>-1.513</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>11.177.266</b></u>	<u><b>33.914.800</b></u>	<u><b>45.292.066</b></u>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. januar 1985 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Grunde og bygninger optages til dagsværdi efter en beregning baseret på et afkastskrav på gennemsnitlig 7-8% p.a.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.