

# **EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS**

Hyldevang 6  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. maj 2015 - 30. april 2016

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

**07/09/2016**

---

**Ebbe Dandanell Larsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS Hyldevang 6 4300 Holbæk  Telefonnummer: 59438193  CVR-nr: 89136113 Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Ahlgade 28 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015/2016 for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 til 30. april 2016.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27/06/2016

## Direktion

Ebbe Dandanell Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 27/06/2016

Lene Kildegaard  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter har, i lighed med tidligere år, omfattet udlejning af ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.  
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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 og 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.

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

Omsætningen som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen mv.

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld



fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, klassificeret som investeringsejendomme, måles til dagsværdi opgjort pr. 30. april 2016, beregnet som en årlig huslejeindtægt x 12.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter og driftsudgifter.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

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

### **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 acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>224.088</b>	<b>198.892</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-199.000	185.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>25.088</b>	<b>383.892</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.232	21.611
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-21.548	-55.665
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>9.772</b>	<b>349.838</b>
Skat af årets resultat .....	4	40.836	-124.169
<b>Årets resultat</b> .....		<b>50.608</b>	<b>225.669</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		50.000	50.000
Øvrige reserver .....		1.294.162	1.421.509
Overført resultat .....		-1.293.554	-1.245.840
<b>I alt</b> .....		<b>50.608</b>	<b>225.669</b>

# Balance 30. april 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		3.900.000	4.099.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.900.000</b>	<b>4.099.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.900.000</b>	<b>4.099.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		0	8.977
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>8.977</b>
Likvide beholdninger .....		279.115	176.757
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>279.115</b>	<b>185.734</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.179.115</b>	<b>4.284.734</b>

# Balance 30. april 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger .....		1.294.162	1.421.509
Overført resultat .....		1.283.816	1.155.861
Forslag til udbytte .....		50.000	50.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.827.978</b>	<b>2.827.370</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		601.000	676.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>601.000</b>	<b>676.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		470.576	498.971
Skyldig selskabsskat .....		34.164	34.169
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>504.740</b>	<b>533.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		22.162	21.724
Gæld til banker .....		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	2.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.696	39.623
Skyldig selskabsskat .....		34.169	2.580
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		186.370	181.797
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>245.397</b>	<b>248.224</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>750.137</b>	<b>781.364</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.179.115</b>	<b>4.284.734</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	1.421.509	1.155.861	50.000	2.827.370
Betalt udbytte .....	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat .....	0	-127.347	127.955	50.000	50.608
Egenkapital, ultimo .....	200.000	1.294.162	1.283.816	50.000	2.827.978

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Opskrivning af ejendom	0	185.000
Nedskrivning af ejendom	-199.000	0
	<u>-199.000</u>	<u>185.000</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	743	0
Øvrige renteomkostninger	20.805	55.665
	<u>21.548</u>	<u>55.665</u>

## 4. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.169	34.169
Regulering af udskudt skat	-75.000	90.000
	<u>-40.836</u>	<u>124.169</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.336.271
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.336.271</b>
Op- og nedskrivninger	
Saldo primo	1.858.182
Årets op- og nedskrivninger	-199.000
<b>Samlede op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>1.659.182</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	-95.453
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b>-95.453</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.900.000</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den anførte langfristede gæld forfaldet kr. 383.600 efter mere end 5 år.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med B.E. Ejendomme Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter m.v.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 493 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 3.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er deponeret ejerantebreve i ejendomme på i alt 900 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udfør 3.900 t.kr.