

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 7290

Elmfelt Ejendomme A/S

(CVR nr. 10 43 18 32)

Bygaden 69
4750 Lundby

Årsrapport 2015/16

(26. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Svinninge, den 17. september 2016

Dirigent: Anya Dorrit Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse for året 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11-12
Noter til årsregnskabet	13-16

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i eje og udlejning af ejendomme.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 og balance pr. 30. juni 2016 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 94.079 og balancen en egenkapital på kr. 2.984.282.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Elmfelt Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 5. september 2016

I DIREKTIONEN:

Anya Dorrit Nielsen

I BESTYRELSEN:

Anya Dorrit Nielsen

Alan M. Elmfelt Nielsen

Poul Jørgensen Offersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaveren i Elmfelt Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Elmfelt Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 7. 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 vurdering 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 den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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.

Kgs. Lyngby, den 5. september 2016

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Badsted
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Elmfelt Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 30. juni 2016 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelse, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

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. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

INVESTERINGSEJENDOMME:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret indtjeningsmodel, hvor den fremtidige indtjening ved ejerskab tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som andre anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

TILGODEHAVENDER:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

VÆRDIPAPIRER:

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 indkomst 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 indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme optages til dagsværdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:			
	1	1.525.531	726
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-1.173.775	-823
Finansielle indtægter		25.586	66
Finansielle omkostninger		-346.327	-349
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT:		31.015	-380
Skat af ordinært resultat	2	63.064	76
ORDINÆRT RESULTAT EFTER SKAT:		94.079	-304
ÅRETS RESULTAT:		94.079	-304
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Overførsel til næste år		94.079	-304
		94.079	-304

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> T.DKK
AKTIVER:			
Investeringsjendomme	3	11.360.000	14.160
Materielle anlægsaktiver		11.360.000	14.160
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		11.360.000	14.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.831	105
Andre tilgodehavender		1.205.248	14
Periodeafgrænsningsposter, aktiv		34.234	27
Tilgodehavender		1.293.313	146
Andre værdipapirer og kapitalandele		312.739	579
Værdipapirer og kapitalandele		312.739	579
Likvide beholdninger		1.794	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		1.607.846	725
AKTIVER I ALT:		12.967.846	14.885

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> T.DKK
PASSIVER:			
Aktieskapital		500.000	500
Overført overskud		2.484.282	2.390
EGENKAPITAL:	4	2.984.282	2.890
Hensættelser til udskudt skat		121.149	185
HENSATTE FORPLIGTELSER:		121.149	185
Langfristet andel af kreditinstitutter		8.477.156	10.127
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.477.156	10.127
Kreditinstitutter		1.007.395	888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.801	53
Anden gæld		327.063	742
Kortfristede gældsforpligtelser		1.385.259	1.683
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		9.862.415	11.810
PASSIVER I ALT:		12.967.846	14.885
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat		
Ændring i udskudt skat	-63.470	-84
Regulering vedrørende tidligere år	406	8
	<u>-63.064</u>	<u>-76</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	T.DKK
3 Materielle anlægsaktiver - investeringsejendomme		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. juli 2015	10.815.169	10.815
Årets tilgang ved køb	115.765	0
Tilbageført kostpris vedrørende afgang	-1.741.990	0
Saldo pr. 30. juni 2016	9.188.944	10.815
 <u>Opskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. juli 2015	11.514.831	12.338
Årets opskrivning	190.000	1.059
Tilbageført opskrivning	-2.533.775	-1.882
	9.171.056	11.515
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. juli 2015	8.170.000	8.170
Tilbageført af- og nedskrivning vedrørende afgang	-1.170.000	0
Saldo pr. 30. juni 2016	7.000.000	8.170
 Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016	11.360.000	14.160

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt følgende tilbagediskonteringsfaktor (afkastkrav) ved værdiansættelsen:

Ejendom	afkastkrav
Masnedøvej 54, Vordingborg	6,75%
Masnedøvej 52, Vordingborg	6,75%
Mern Kro, Mern	8,75%
Køng Hotel, Lundby	6,75%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	T.DKK
4 Egenkapital		
Aktieskapital		
Saldo pr. 1. juli 2015	500.000	500
	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli 2015	2.390.203	2.694
Overført af årets resultat	94.079	-304
	<u>2.484.282</u>	<u>2.390</u>
	<u>2.984.282</u>	<u>2.890</u>

5 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder kr. 7.028.994 efter 5 år.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 300.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 11.360.000.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for kr. 2.400.000 pr. statusdagen.

Selskabet har stillet sikkerhed i værdipapirer med en bogført værdi på kr. 312.739 pr. statusdagen.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 Ejerforhold

Virksomhedens ejerforhold er således:

Anya Dorrit Nielsen, Lundby.