

Ejendomsselskabet Aalsbo ApS
CVR-nr. 12965192
Sofiendalvej 84
5500 Middelfart

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

Dirigent

Navn: Allan Østergaard Sellebjerg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015/16	2
Balance pr. 30.09.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Aalsbo ApS
Sofiendalvej 84
5500 Middelfart

CVR-nr.: 12965192
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Allan Østergaard Sellebjerg
Tina Sellebjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Aalsbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28.02.2017

Direktion

Allan Østergaard Sellebjerg

Tina Sellebjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Aalsbo ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aalsbo ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 28.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 5 kombinerede beboelses- og erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat et overskud på 164 t.kr., anses for værende tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Ved beregningen heraf er anvendt en afkastrente på 6,75% på boligudlejning og 6,75% på erhvervsudlejning. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investor rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, medgåede omkostninger i forbindelse med udlejningen og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af de i forbindelse med udlejningen direkte forbrugte omkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.272.430	834
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(900.000)	(150)
Driftsresultat		372.430	684
Andre finansielle indtægter	1	10.258	21
Andre finansielle omkostninger	2	(171.790)	(205)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		210.898	500
Skat af ordinært resultat		(46.703)	(8)
Årets resultat		164.195	492
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	490
Overført resultat		164.195	2
		164.195	492

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		18.200.000	19.100
Materielle anlægsaktiver	3	18.200.000	19.100
 Anlægsaktiver		 18.200.000	 19.100
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.146	18
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	521
Andre tilgodehavender		0	13
Tilgodehavender		41.146	552
 Likvide beholdninger		 20.675	 171
 Omsætningsaktiver		 61.821	 723
 Aktiver		 18.261.821	 19.823

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	300.000	300
Overført overskud eller underskud		6.661.785	6.498
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	490
Egenkapital		<u>6.961.785</u>	<u>7.288</u>
Udskudt skat	5	1.444.805	1.645
Hensatte forpligtelser		<u>1.444.805</u>	<u>1.645</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.972.275	8.447
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.972.275</u>	<u>8.447</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	481.874	472
Bankgæld		0	232
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.065	0
Skyldig selskabsskat		265.626	371
Anden gæld		1.052.391	1.368
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.882.956</u>	<u>2.443</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.855.231</u>	<u>10.890</u>
Passiver		<u><u>18.261.821</u></u>	<u><u>19.823</u></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	6.497.590	490.000	7.287.590
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(490.000)	(490.000)
Årets resultat	0	164.195	0	164.195
Egenkapital ultimo	300.000	6.661.785	0	6.961.785

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.457	20
Renteindtægter i øvrigt	801	1
	<u>10.258</u>	<u>21</u>

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.678	0
Renteomkostninger i øvrigt	144.112	205
	<u>171.790</u>	<u>205</u>

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.385.841
Kostpris ultimo	<u>11.385.841</u>
Dagsværdireguleringer primo	7.714.159
Årets dagsværdireguleringer	(900.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>6.814.159</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.200.000</u>

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Ved beregningen heraf er anvendt en afkastrente på 6,75% på boligudlejning og 6,75% på erhvervsudlejning. Hvis afkastrenten stiger 0,5% vil værdien af ejendommene blive reduceret med 1.200 t.kr. og hvis afkastrenten falder med 0,5% vil værdien af ejendommene blive forøget med 1.500 t.kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	300	1.000,00	300.000
	<u>300</u>		<u>300.000</u>

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.492.801	1.697
Gældsforpligtelser	<u>(47.996)</u>	<u>(52)</u>
	<u>1.444.805</u>	<u>1.645</u>

	<u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>472</u>	<u>481.874</u>	<u>7.972.275</u>	<u>6.583.776</u>
	<u>472</u>	<u>481.874</u>	<u>7.972.275</u>	<u>6.583.776</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sellebjerg Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.600 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.200 kr.