

Ejendommen Måløv Byvej 7 ApS
CVR-nr. 21240303
Måløv Byvej 7
2760 Måløv

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.06.2016

Dirigent

Navn: Martin Albæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.04.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Måløv Byvej 7 ApS

Måløv Byvej 7

2760 Måløv

CVR-nr.: 21240303

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Arne Stubbe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Ejendommen Måløv Byvej 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28.06.2016

Direktion

Arne Stubbe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Måløv Byvej 7 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Måløv Byvej 7 ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, 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 for 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 finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 28.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Blom
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.581 t.kr mod et overskud på 741 t.kr sidste år. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indkommen lejeindtægt vedrører. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

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 samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 moderselskabet og alle moderselskabets 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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		5.268.365	5.272
Af- og nedskrivninger		(1.377.468)	(1.313)
Driftsresultat		3.890.897	3.959
Andre finansielle indtægter	1	168.509	131
Andre finansielle omkostninger	2	(2.031.886)	(3.122)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.027.520	968
Skat af ordinært resultat	3	(446.044)	(227)
Årets resultat		1.581.476	741
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	400
Overført resultat		1.581.476	341
		1.581.476	741

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		59.600.000	59.600
Materielle anlægsaktiver	4	<u>59.600.000</u>	<u>59.600</u>
Anlægsaktiver		<u>59.600.000</u>	<u>59.600</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.523.330	5.662
Periodeafgrænsningsposter		136.056	135
Tilgodehavender		<u>5.659.386</u>	<u>5.797</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.659.386</u>	<u>5.797</u>
Aktiver		<u><u>65.259.386</u></u>	<u><u>65.397</u></u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		16.610.794	16.285
Overført overskud eller underskud		15.685.767	14.104
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>400</u>
Egenkapital		<u>32.796.561</u>	<u>31.289</u>
Udskudt skat		<u>7.844.058</u>	<u>7.667</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.844.058</u>	<u>7.667</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.311.607	14.630
Skyldig selskabsskat		360.822	130
Anden gæld		<u>2.951.484</u>	<u>2.942</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>15.623.913</u>	<u>17.702</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.219.299	2.130
Bankgæld		1.495.762	1.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.767.927	1.115
Skyldig selskabsskat		130.311	642
Anden gæld	6	<u>3.381.555</u>	<u>3.363</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.994.854</u>	<u>8.739</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.618.767</u>	<u>26.441</u>
Passiver		<u>65.259.386</u>	<u>65.397</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.284.573	14.104.291	400.000	31.288.864
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(400.000)	(400.000)
Værdireguleringer	0	418.236	0	0	418.236
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(92.015)	0	0	(92.015)
Årets resultat	0	0	1.581.476	0	1.581.476
Egenkapital ultimo	500.000	16.610.794	15.685.767	0	32.796.561

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	66.339	53
Dagsværdireguleringer	102.170	78
	<u>168.509</u>	<u>131</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.152	8
Renteomkostninger i øvrigt	870.734	914
Gældseftergivelse o.l.	1.150.000	2.200
	<u>2.031.886</u>	<u>3.122</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	360.822	130
Ændring af udskudt skat	85.222	97
	<u>446.044</u>	<u>227</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		51.540.608
Tilgange		959.232
Kostpris ultimo		<u>52.499.840</u>
Opskrivninger primo		20.877.658
Årets opskrivninger		418.236
Opskrivninger ultimo		<u>21.295.894</u>
Af- og nedskrivninger primo		(12.818.266)
Årets afskrivninger		(1.377.468)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(14.195.734)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>59.600.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.130	2.219.299	12.311.607	5.338.157
Skyldig selskabsskat	0	0	360.822	0
Anden gæld	0	0	2.951.484	0
	2.130	2.219.299	15.623.913	5.338.157

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	399.592	491
Andre skyldige omkostninger	2.981.963	2.872
	3.381.555	3.363

Der er indregnet gæld til nærtstående parter på i alt 2.927 t.kr.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stubbe Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 14.531 t.kr. (2014/15: 16.759 t.kr.) er deponeret ejerpantebrev og skadesløsbrev nom. 37,5 mio. kr. (2014/15: 37,5 mio. kr.) i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.496 t.kr (2014/15: 1.489 t.kr.) er deponeret sekundært ejerpantebrev nom. 12,8 mio. kr. (2014/15: 12,8 mio. kr.) i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 59.600 t.kr. (2014/15: 59.600 t.kr.).

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskaberne Arne Stubbe Automobiler A/S og Ejendommen Betonvej ApS, kautionenen omfatter bankgæld, garantier samt prioritetsgæld for koncernforbundne selskaber.

	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.
Bankgæld	17.538	13.622
Garantier	631	694
Prioritetsgæld	7.899	9.268
	<u>26.068</u>	<u>23.584</u>

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Stubbe Holding A/S, Ballerup