



Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 25 27 99 21)

Årsrapport for året 2016/2017

18. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.
Den 28. august 2017

Som dirigent

Carl Christensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for året 2016/2017	6
Balance pr. 30. juni 2017	7
Noter	9
Anvendte regnskabsprincipper	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2016/2017 for Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. juli 2017

Direktion

Carl Christensen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har opstillet det af ledelsen aflagte årsregnskab for året 2016/2017 for Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS, omfattende anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om opstilling af finansielle oplysninger.

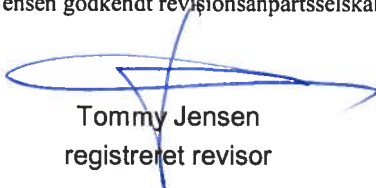
Jeg har anvendt min ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med International Finansiell Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder. Jeg har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med International Finansiell Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder.

København, den 28. juli 2017

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)



Tommy Jensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS
Søndre Alle 2, 4600 Køge

CVR.nr. 25 27 99 21

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Køge

Direktion: Carl Christensen

Revisor: Revisionsfirmaet Tommy Jensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
Prins Buris Vej 4, 2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste	358.479	-252.090
Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger	-47.000	0
Resultat før finansielle poster	311.479	-252.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	0	9.919
Andre finansielle omkostninger	-141.318	-84.590
Resultat før skat	170.161	-326.761
2 Skat af årets resultat	-37.000	73.863
Årets resultat	<u>133.161</u>	<u>-252.898</u>
 Der disponeres således:		
Udbytte	0	0
Overført resultat	133.161	-252.898
Disponeret i alt	<u>133.161</u>	<u>-252.898</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Note	Aktiver:	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Investeringsejendomme	4.600.000	4.600.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>188.000</u>	<u>0</u>
		<u>4.788.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.788.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.625	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	71.863	80.280
	Tilgodehavende selskabsskat	13.431	13.431
	Andre tilgodehavender	<u>186.526</u>	<u>227.837</u>
		<u>347.445</u>	<u>321.548</u>
	Likvide beholdninger	<u>113.255</u>	<u>17.785</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>460.700</u>	<u>339.333</u>
	Aktiver i alt	<u><u>5.248.700</u></u>	<u><u>4.939.333</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-30.315	-163.476
5	Egenkapital i alt	<u>19.685</u>	<u>-113.476</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat	<u>259.000</u>	<u>222.000</u>
	Gæld:		
	Langfristet gæld:		
6	Prioritetsgæld	<u>2.521.473</u>	<u>2.592.648</u>
		<u>2.521.473</u>	<u>2.592.648</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	72.000	70.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.751	168.214
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.037.862	1.976.947
	Anden gæld	<u>144.929</u>	<u>23.000</u>
		<u>2.448.542</u>	<u>2.238.161</u>
	Gæld i alt	<u>4.970.015</u>	<u>4.830.809</u>
	Passiver i alt	<u>5.248.700</u>	<u>4.939.333</u>
7	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Personaleforhold:

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Gager og lønninger	0	0
Andre udgifter til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat:

Årets aktuelle skat	0	-71.863
Årets regulering af udskudt skat	37.000	-2.000
	<u>37.000</u>	<u>-73.863</u>

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	1.268.501
Årets tilgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.268.501</u>
Opskrivninger primo	<u>3.331.499</u>
Opskrivninger ultimo	<u>3.331.499</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.600.000</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2016 t.kr. 2.900.

Noter

		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
<u>4. Anlægsaktiver:</u>		
Anskaffelsessum primo		0
Tilgang/afgang		<u>235.000</u>
Anskaffelsessum ultimo		<u>235.000</u>
Samlede afskrivninger primo		0
Årets afskrivninger		<u>47.000</u>
Samlede afskrivninger ultimo		<u>47.000</u>
Bogført værdi ultimo		<u><u>188.000</u></u>
<u>5. Egenkapital:</u>		
Selskabskapital	50.000	125.000
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>-75.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat, primo	-163.476	4.014.422
Kapitalnedsættelse	0	75.000
Årets resultat	133.161	-252.898
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-4.000.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-30.315</u>	<u>-163.476</u>
Egenkapital i alt	<u><u>19.685</u></u>	<u><u>-38.476</u></u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der er i regnskabsåret foretaget kapitalnedsættelse.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Selskabet har fremlagt plan for reetableringen af egenkapitalen på afholdt generalforsamling. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift eller kontant indskud.

Noter

6. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 2.203 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.593, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 4.672.

Sambeskatning

Ejendomsselskabet Søndre Alle 2 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lasti ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Anvendte regnskabsprincipper

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Punkt 1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

Resultatopgørelsen

Anvendte regnskabsprincipper

Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendommens drift og eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

Lasti ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af dattervirksomhedens skattepligtige indkomst hensættes og betales af Lasti ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomheden i forhold til dennes skattepligtige indkomst.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forretningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens

anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Anvendte regnskabsprincipper

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Gæld

Gæld måles til nominel værdi.