

**Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S**  
**Samsøvej 38**  
**8382 Hinnerup**  
**CVR-nr.: 27 71 41 37**

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2015 til 30. juni 2016**

---

**(12. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1.11.2016



---

Erik Mikkelsen  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsens påtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsens beretning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S Samsøvej 38 8382 Hinnerup
	CVR nr.: 27 71 41 37 Stiftelsesdato: 22. april 2004 Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016
<b>Bestyrelse</b>	Birthe Kjærholm Poulsen (formand) Ravnhøjvej 6 8543 Hornslet
	Kaj Andersen Strandvejen 5B, 1.tv. 7800 Skive
	Erik Mikkelsen Kvædevej 4 8600 Silkeborg
<b>Direktion</b>	Erik Mikkelsen Kvædevej 4 8600 Silkeborg
<b>Ejerkreds</b>	Nedenstående ejer mere end 5 % af aktiekapitalen: V & E Holding ApS Kvædevej 4 8600 Silkeborg
	Nedenstående ejer mere end 5 % af aktiekapitalen: B. Kjærholm ApS Ravnhøjvej 6 8543 Hornslet
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Store Torv 12 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 11-16


### Direktion

  
Erik Mikkelsen

### Bestyrelse

  
Birthe Kjærholm Poulsen  
Formand

  
Kaj Andersen

  
Erik Mikkelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Horsens, den 1.11.2016

#### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lyngge Jensen  
Registreret revisor



Lone Steensbjerg  
Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

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

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Samsøvej 38 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

#### Resultatopgørelsen

##### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Renteswap er indregnet efter lagerprincippet med værdi på balancedagen. Kursregulering indregnes direkte på egenkapitalen.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2015 til 30. juni 2016

	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>2.159.213</b>	<b>2.150.937</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-531.320	-531.320
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>1.627.893</b>	<b>1.619.617</b>
Andre finansielle indtægter .....	19.132	13.035
Andre finansielle omkostninger .....	-696.459	-817.212
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>950.566</b>	<b>815.440</b>
Skat af årets resultat .....	-209.076	-188.020
<b>Årets resultat</b> .....	<b>741.490</b>	<b>627.420</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte .....	300.000	0
Overført resultat .....	441.490	627.420
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>741.490</b>	<b>627.420</b>

**Balance pr. 30. juni 2016**  
**Aktiver**

---

	2015/16	2014/15
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger.....	22.384.755	22.916.075
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<u>22.384.755</u>	<u>22.916.075</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>22.384.755</u>	<u>22.916.075</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger .....	20.410	20.467
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>20.410</u>	<u>20.467</u>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<u>22.405.165</u>	<u>22.936.542</u>

## Balance pr. 30. juni 2016

### Passiver

	2015/16	2014/15
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	6.750.471	6.421.641
<b>1 Egenkapital .....</b>	<b>7.250.471</b>	<b>6.921.641</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat .....	1.104.000	926.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>1.104.000</b>	<b>926.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter .....	8.857.948	9.936.473
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.857.948</b>	<b>9.936.473</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.202.500	1.189.100
Kreditinstitutter .....	3.373.880	3.634.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.000	12.000
Gæld til associerede virksomheder .....	23.086	23.086
Moms og afgifter .....	261.009	268.446
Periodeafgrænsningsposter .....	20.271	24.325
Udbytte for regnskabsåret .....	300.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.192.746</b>	<b>5.151.728</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.050.694</b>	<b>15.088.201</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>22.405.165</b>	<b>22.936.542</b>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat.....	6.421.641	-112.660	441.490	6.750.471
	<u>6.921.641</u>	<u>-112.660</u>	<u>441.490</u>	<u>7.250.471</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter.....	11.125.573	10.060.448	1.202.500	4.468.800
	<u>11.125.573</u>	<u>10.060.448</u>	<u>1.202.500</u>	<u>4.468.800</u>

### 3 Eventualforpligtelser

Lejekontrakt Samsøvej 38:

Lejemålet kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Der er gensidig aftale om, at fraflytning tidligst kan ske den 1. juni 2025.

#### Garantiforpligtelser:

Ingen

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S er der tinglyst skadesløsbrev kr. 5.400.000 i ejendommen Samsøvej 38.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er deponeret ejerpantebrev kr. 5.000.000 med pant i ejendommen Samsøvej 38. Desuden er der givet transport i huslejeindbetalinger, der årligt udgør kr. 2.822.976 incl. moms.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 22.384.755.