

EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

Skanderborgvej 209
8260 Viby J

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/01/2017

Freddy Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS
Skanderborgvej 209
8260 Viby J

CVR-nr: 27917372
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Arbejdernes Landsbank
Skanderborgvej 190
8260 Viby J

Revisor DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Tomsagervej 2, 1
8230 Åbyhøj
DK Danmark
CVR-nr: 26717671
P-enhed: 1009240663

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Det indstilles til generalforsamlingen, af revisionen fravælges, idet selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 16/01/2017

Direktion

Freddy Petersen

Bestyrelse

Freddy Petersen

Susanne Petersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revisionen er fravalgt for det kommende regnskabsår.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 16/01/2017

Søren Aarup Iversen
Statsautoriseret revisor
DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 26717671

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har i regnskabsåret været fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredstillende.

Selskabet har med virkning fra regnskabsåret 2016 valgt af værdiansætte selskabets ejendom til dagsværdi. Den anvendte dagsværdi svarer til den værdi som er anvendt ved værdiansættelse af selskabet i forbindelse med et skift i ejerkredsen, som forventes gennemført i begyndelsen af 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

- ejendomme indregnet til dagsværdi i stedet for anskaffelsessum.
- afledt af dagsværdianvendelsen på ejendomme, så afskrives der ikke længere på ejendomme.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Praksisændringen er indregnet i egenkapitalen pr. 31. december 2016. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat på tkr. 34. Årets skat af praksisændringen udgør tkr 7, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 27, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 samlet forøges med tkr. 2.202.

Bortset fra ovennævnte området er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger mv. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er som udgangspunkt anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen, dog er reguleringen i forhold til den regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 ført direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simplet gennemsnit).

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 skatte-mæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		264.986	261.633
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-34.319
Resultat af ordinær primær drift		264.986	227.314
Øvrige finansielle omkostninger		-133.755	-135.328
Ordinært resultat før skat		131.231	316.010
Skat af årets resultat	1	-29.019	-18.623
Årets resultat		102.212	73.363
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		102.212	73.363
I alt		102.212	73.363

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		0	4.165.607
Investeringsejendomme		7.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.000.000	4.165.607
Anlægsaktiver i alt		7.000.000	4.165.607
Tilgodehavende skat		56	87
Tilgodehavender i alt		56	87
Likvide beholdninger		363.491	269.114
Omsætningsaktiver i alt		363.547	269.201
Aktiver i alt		7.363.547	4.434.808

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		2.104.944	0
Overført resultat		644.914	472.792
Egenkapital i alt		3.049.858	772.792
Hensættelse til udskudt skat		746.009	78.175
Hensatte forpligtelser i alt	4	746.009	78.275
Gæld til realkreditinstitutter		3.369.185	3.461.401
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.369.185	3.461.401
Gæld til realkreditinstitutter		92.216	20.946
Skyldig selskabsskat		14.724	19.197
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		91.555	82.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		198.495	122.440
Gældsforpligtelser i alt		3.567.680	3.662.016
Passiver i alt		7.363.547	4.434.808

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	0	472.792	772.792
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	2.104.944	69.910	2.174.854
Årets resultat	0	0	102.212	102.212
Egenkapital, ultimo	300.000	2.104.944	644.914	3.049.858

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	20.724	21.197
Ændring af udskudt skat	8.295	-2.574
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	29.019	18.623

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Opskrivning til dagsværdi	2.698.646
Opskrivninger ultimo	2.698.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi med udgangspunkt i en forretning på 4,15%.

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

4. Hensatte forpligtelser i alt

Ændring af regnskabspraksis, hvor ejendomme nu optages til dagsværdi har medført en forøgelse af udskudt skat på kr. 569.539.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.461.401	92.216	3.369.185	2.882.217
	3.461.401	92.216	3.369.185	2.882.217

Kursreguleret pantebrevsrestgæld udgør pr. 31. december 2016 kr. 3.491.568.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen, udover tinglyst prioritetsgæld.