

**Ejendomsselskabet Elme Allé 1 ApS**  
**Elme Alle 8**  
**6040 Egtved**  
**CVR-nr. 28335652**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Morten Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.04.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Elme Allé 1 ApS

Elme Alle 8

6040 Egtved

CVR-nr.: 28335652

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

### **Direktion**

Morten Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Ejendomsselskabet Elme Allé 1 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.

Egtved, den 15.06.2016

### Direktion

Morten Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elme Allé 1 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elme Allé 1 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 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. 30.04.2016 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 tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Kolding, den 15.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Ejendomsselskabet Elme Alle 1 ApS' formål er at drive investeringsvirksomhed gennem udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 4 t.kr.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år. Selskabets ledelse forventer fortsat at have den fornødne likviditet til rådighed i regnskabsåret 2016/17 til finansiering af selskabets aktiviteter.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt 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 lejeindtægter på selskabets bygning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i henhold til lejekontrakt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

#### Investerings ejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og direktionen vurderer årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til nominal værdi.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>60.127</b>	<b>34.054</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(65.289)	(14.464)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(5.162)</b>	<b>19.590</b>
Skat af ordinært resultat	2	1.136	(4.486)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(4.026)</u></b>	<b><u>15.104</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.026)	15.104
		<b><u>(4.026)</u></b>	<b><u>15.104</u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		1.166.070	1.166.070
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.166.070</u>	<u>1.166.070</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.166.070</u>	<u>1.166.070</u>
Udskudt skat	4	1.136	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.136</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.463.501</u>	<u>24.841</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.464.637</u>	<u>24.841</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.630.707</u>	<u>1.190.911</u>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(28.822)	(24.796)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>96.178</u></b>	<b><u>100.204</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		826.470	872.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>826.470</u></b>	<b><u>872.809</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	46.338	44.725
Skyldig selskabsskat		1.903	1.903
Anden gæld		3.659.818	171.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.708.059</u></b>	<b><u>217.898</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.534.529</u></b>	<b><u>1.090.707</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.630.707</u></b>	<b><u>1.190.911</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(24.796)	100.204
Årets resultat	0	(4.026)	(4.026)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(28.822)</b>	<b>96.178</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger i øvrigt	65.289	14.464	
	<u>65.289</u>	<u>14.464</u>	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat	0	1.903	
Ændring af udskudt skat	(1.136)	2.473	
Effekt af ændrede skattesatser	0	110	
	<u>(1.136)</u>	<u>4.486</u>	
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		1.166.070	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.166.070</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>1.166.070</u>	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
<b>4. Udskudt skat</b>			
Fremførbare skattemæssige underskud	1.136	0	
	<u>1.136</u>	<u>0</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	46.338	44.725	826.470	645.764
Anden gæld	0	0	0	0
	<b>46.338</b>	<b>44.725</b>	<b>826.470</b>	<b>645.764</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 1.116.070 kr.