

Strevelinsvej ApS

**Sønderskovvej 61
7000 Fredericia**

CVR-nr. 28 69 05 17

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. januar 2017

Flemming Hartvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Strevelinsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 17. januar 2017

Direktion

Mogens Ussing
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strevelinsvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strevelinsvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den usikkerhed, der er knyttet til måling af selskabets investeringsejendom.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på årsregnskabets note 3, hvor ledelsen beskriver usikkerhed om fortsat drift. Ledelsen forventer, at kunne fremskaffe den fornødne likviditet for at gennemføre det kommende års aktiviteter, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 17. januar 2017

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Jan Hansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Strevelinsvej ApS
Sønderskovvej 61
7000 Fredericia

CVR-nr.: 28 69 05 17
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Fredericia

Direktion

Mogens Ussing, direktør

Revision

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Karetmagervej 11, 2. th.
7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som anført i note 4 er der en vis usikkerhed om værdien af investeringsejendommen. Ud fra det forventede afkast er det ledelsens opfattelse af værdien er forsvarlig.

Going concern

Årsregnskabet er aflagt som going concern, idet det forventes at de fornødne kreditfaciliteter er til stede for det kommende år. Der henvises til note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 20.239, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 148.818.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strevelinsvej ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at omregne gæld til dagsværdi i balancen. Selskabet har valgt at førtidsimplementere disse regler i indeværende regnskabsår. Sammenligningstallene er ikke tilrettet.

For sammenligningsåret ville ændringen af regnskabspraksis have betydet en reduktion af årets resultat efter skat på t.kr. 39 og en reduktion af egenkapitalen på t.kr. 39.

For 2015/16 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 240, mens egenkapitalen pr. 30.09.2016 er forøget med t.kr. 201.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af udlejning indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Egenkapital

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		537.305	522.855
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-239.048	-15.228
Resultat før finansielle poster		298.257	507.627
Finansielle omkostninger		-201.722	-210.526
Resultat før skat		96.535	297.101
Skat af årets resultat		-76.296	-69.630
Årets resultat		20.239	227.471
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.239	227.471
		20.239	227.471

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.900.000</u>	<u>9.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.900.000</u>	<u>9.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.900.000</u>	<u>9.100.000</u>
Aktiver i alt		<u>8.900.000</u>	<u>9.100.000</u>

Balance 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		23.818	3.579
Egenkapital	1	148.818	128.579
Gæld til realkreditinstitutter		4.034.172	4.414.952
Banker		0	227.272
Ansvarlig lånekapital		1.277.180	1.280.000
Selskabsskat		76.296	69.630
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.387.648	5.991.854
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	490.652	410.000
Banker		2.498.058	2.166.858
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.985	46.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.911	147.873
Anden gæld		34.785	69.707
Deposita		138.143	138.143
Kortfristede gældsforpligtelser		3.363.534	2.979.567
Gældsforpligtelser i alt		8.751.182	8.971.421
Passiver i alt		8.900.000	9.100.000
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	3.579	128.579
Årets resultat	0	20.239	20.239
Egenkapital 30. september 2016	125.000	23.818	148.818

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.414.952	4.034.172	421.022	2.320.461
Banker	227.272	0	0	0
Ansvarlig lånekapital	1.280.000	1.277.180	0	1.277.180
Selskabsskat	69.630	76.296	69.630	0
	5.991.854	5.387.648	490.652	3.597.641

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet i det kommende år, for at sikre overholdelse af afdragsforpligtelsen på den langfristede gæld.

Selskabet forventer at tilførsel af yderligere likviditet kan opnåes fra anpartshavere.

Noter

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 38. Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen.

Der foretages således løbende værdireguleringer til markedsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

Ejendommens drift er baseret på 100% udlejning. Den anvendte afkastsats for året er fastsat til ca. 6%.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er forsvarligt.

5 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabets lejekontrakt er fra udlejers side uopsigelig til 1. september 2019.

Momsreguleringsforpligtelse ved salg af ejendom til ikke momspligtig aktivitet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, t.kr. 6.953, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 9.100.

Pantebrev nom. 4.560.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Ejerpantebrev nom. 2.500.000 til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank A/S.

Ejerpantebrev nom. kr. 750.000 til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank A/S

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank.