



Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

EMILIEVEJ 3 APS

LANGERAK 63, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. januar 2017

Jan Kramme

CVR-NR. 28 86 05 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Emilievej 3 ApS Langerak 63 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 28 86 05 87 Stiftet: 1. januar 2005 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Emilievej 3 ApS.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 17. december 2016

Direktion:

Jan Kramme

Kaj-Aage Studsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Emilievej 3 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Emilievej 3 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

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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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.

Sæby, den 17. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendommen Emilievej 3.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		172.918	178.360
Af- og nedskrivninger.....		-29.722	-24.101
DRIFTSRESULTAT		143.196	154.259
Finansielle indtægter.....	1	4.778	3.763
Finansielle omkostninger.....	2	-142.661	-132.485
RESULTAT FØR SKAT		5.313	25.537
Skat af årets resultat.....	3	-1.169	-6.706
ÅRETS RESULTAT		4.144	18.831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.144	18.831
I ALT		4.144	18.831

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Boligejendom.....		4.122.218	3.729.434
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.122.218	3.729.434
ANLÆGSAKTIVER.....		4.122.218	3.729.434
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		162.041	157.263
Udskudt skatteaktiv.....		9.170	10.339
Andre tilgodehavender.....		6.300	31.218
Tilgodehavender.....		177.511	198.820
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		177.511	198.820
AKTIVER.....		4.299.729	3.928.254
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		92.935	88.791
EGENKAPITAL.....	5	217.935	213.791
Gæld til kreditinstitutter.....		2.992.726	3.103.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.992.726	3.103.700
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	110.974	0
Gæld til pengeinstitutter.....		587.595	208.827
Gæld til tilknyttede selskaber.....		213.380	207.089
Anden gæld.....		168.119	175.247
Periodeafgrænsningsposter.....		9.000	19.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.089.068	610.763
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.081.794	3.714.463
PASSIVER.....		4.299.729	3.928.254
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	4.778	3.763		
	4.778	3.763		
Finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	6.292	6.106		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	136.369	126.379		
	142.661	132.485		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	1.169	6.706		
	1.169	6.706		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Boligejendom		
Kostpris 1. oktober 2015.....		3.859.815		
Tilgang.....		422.506		
Kostpris 30. september 2016.....		4.282.321		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		130.381		
Årets afskrivninger		29.722		
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		160.103		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		4.122.218		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	88.791	213.791	
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.144	4.144	
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	92.935	217.935	
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	3.103.700	3.103.700	110.974	2.414.547
	3.103.700	3.103.700	110.974	2.414.547

NOTER

Note

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Guldbækskær Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.104 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på 30. september 2016 udgør 4.122 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 400 tkr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2014/15: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Emilievej 3 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Boligejendom.....	50 år	73 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.