

Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS

Fåborgvej 11, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 29 31 48 10

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

John Haugaard Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. februar 2015 - 31. januar 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 6. april 2016

Direktion

John Haugaard Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 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.

Aalborg, den 6. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS
Fåborgvej 11
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 29 31 48 10
Stiftet: 26. januar 2006
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

Direktion John Haugaard Laursen

Revision Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse Nordea, Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Peder Skrams Vej 21 i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21, Odense ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	380.650	354
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172.376	-172
Resultat før finansielle poster	208.274	182
Andre finansielle indtægter	27.808	29
Andre finansielle omkostninger	-199.627	-485
Resultat før skat	36.455	-274
1 Skat af årets resultat	-10.820	58
Årets resultat	25.635	-216
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.635	0
Disponeret fra overført resultat	0	-216
Disponeret i alt	25.635	-216

Balance 31. januar

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.061.953	4.234
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.061.953</u>	<u>4.234</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.061.953</u>	<u>4.234</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	4
Andre tilgodehavender	500.626	529
Periodeafgrænsningsposter	0	18
Tilgodehavender i alt	<u>500.626</u>	<u>551</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>500.626</u>	<u>551</u>
Aktiver i alt	<u>4.562.579</u>	<u>4.785</u>

Balance 31. januar

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125
3	Overført resultat	-481.069	-507
	Egenkapital i alt	-356.069	-382
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.740	0
	Hensatte forpligtelser i alt	6.740	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.341.439	2.565
	Gæld til pengeinstitutter	1.968.467	2.219
	Deposita	175.070	123
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.484.976	4.907
	Kortfristet del af langfristet gæld	346.785	220
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	10
	Anden gæld	72.147	30
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	426.932	260
	Gældsforpligtelser i alt	4.911.908	5.167
	Passiver i alt	4.562.579	4.785
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0		
Regulering udskudt skat	10.820	-58		
	10.820	-58		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125		
	125.000	125		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	-506.704	-291		
Årets overførte overskud eller underskud	25.635	-216		
	-481.069	-507		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/1 2016 kr.	Gæld i alt 31/1 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	225.649	1.469.422	2.567.088	2.786
Gæld til pengeinstitutter	121.136	1.483.923	2.089.603	2.219
Deposita	0	175.070	175.070	123
	346.785	3.128.415	4.831.761	5.128

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.567 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2016 udgør 4.062 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet, tkr. 2.090, er der deponeret ejerantebreve på i alt 1.300 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers mellemværende med Nordea:

-Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen.

-Michael Drewsens Vej 5 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen.

-Viggo Laursen, Autogummi A/S, hæftelse for kreditrammer (max 10,2 mio. kr.) og eventuelt overtræk på driftskredit. Selskabets gæld til Nordea udgør pr. 31. januar 2016 tkr. 5.895.

-Ejendomsselskabet Hassellunden 6-8 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto og værdi af renteswap (max 1 mio. kr.). Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen, og dagsværdi på renteswap udgør pr. 31. januar 2016 tkr. 519.