

Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS

Generatorvej 37
2860 Søborg

CVR-nr. 30 06 95 60

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets

ordinære generalforsamling, den 28. februar 2017



Dirigent
Kenneth Fischer

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 28. februar 2017

Direktionen



Kenneth Fischer Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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. juli 2015 - 30. september 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.

Søborg, den 28. februar 2017

2talRevision

Registreret Revisionsfirma FRR

CVR.nr.: 29 09 13 31



Morten Thornberg
registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS
Generatorvej 37
2860 Søborg

CVR-nr.	30 06 95 60
Stiftelsesdato	23. november 2006
Hjemstedskommune:	Gladsaxe
Regnskabsår:	1. juli - 30. september

Direktion

Kenneth Fischer Andersen

Revisor

2talRevision
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. februar 2017 på selskabets adresse

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2015/16, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, som udgør et overskud på 136 t.kr. er efter direktionens opfattelse tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	497.774	341.847
Andre driftsindtægter	0	800.000
Ejendomsomkostninger	-158.336	-132.920
Andre eksterne omkostninger	-40.920	-104.364
Bruttoresultat	298.518	904.563
Afskrivninger	-13.817	-294.175
Resultat af primær drift	284.701	610.388
Finansielle omkostninger	-109.993	-94.399
Resultat før skat	174.708	515.989
1 Skat af årets resultat	-39.124	58.949
ÅRETS RESULTAT	135.584	574.938
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	135.584	
Resultatdisponering i alt	135.584	

Balance pr. 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Grunde og bygninger	4.327.016	3.850.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	4.327.016	3.850.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.327.016	3.850.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.218
Andre tilgodehavender	0	4.792
Periodeafgrænsningsposter	19.913	4.773
Tilgodehavender i alt	19.913	10.783
Likvide beholdninger	287.222	370.648
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	307.135	381.431
AKTIVER I ALT	4.634.151	4.231.431

Balance pr. 30. september

Passiver

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.064.903	929.319
3 EGENKAPITAL I ALT	1.189.903	1.054.319
Hensættelser til udskudt skat	106.774	77.574
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	106.774	77.574
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.902.000	2.902.000
Gæld til associerede virksomheder, langfristet	246.000	40.000
Skyldig selskabsskat	9.859	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.157.859	2.942.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.208	0
Gæld til associerede virksomheder	37.354	74.854
Selskabsskat	0	5.761
Anden gæld	119.053	76.923
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	179.615	157.538
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.337.474	3.099.538
PASSIVER I ALT	4.634.151	4.231.431
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.516	0
Årets regulering af udskudt skat	29.200	-58.949
Ændring udskudt skat ved ændret skatteprocent	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	408	0
	<u>39.124</u>	<u>-58.949</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>4.176.175</u>
Kostpris primo		4.176.175
Årets tilgang		490.833
Årets afgang		0
Kostpris ultimo		<u>4.667.008</u>
		<u>-36.000</u>
Afskrivninger primo		-36.000
Årets afskrivninger		-13.817
Nedskrivning til lavere markedsværdi		-290.175
Afskrivninger ultimo		<u>-339.992</u>
		<u>4.327.016</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.327.016</u>

Noter

3. Egenkapitalopgørelse

	Primo kr.	Resultat- disponering kr.	I alt kr.
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	929.319	135.584	1.064.903
Forslag til udbytte	0	0	0
Udbetalt aconto udbytte	0	0	0
	<u>1.054.319</u>	<u>135.584</u>	<u>1.189.903</u>

Ændringer i virksomhedskapitalen inden for de seneste 5 år

	Virksomheds- kapital
Kapital ved stiftelse d. 23. november 2006	<u>125.000</u>
Ultimo	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 125 anpartar á nom. 1.000 kr. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt Ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet del kr.	Restgæld efter 5 år. kr.
Realkreditinstitutter	<u>2.902.000</u>	<u>0</u>	<u>2.902.000</u>	<u>2.579.547</u>
	<u>2.902.000</u>	<u>0</u>	<u>2.902.000</u>	<u>2.579.547</u>

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualposter

Ingen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i virksomhedens grunde og bygning. Pantsætningens samlede omfang er nominelt 2.902 t.kr. De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er 4.327 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Generatorvej 37 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet er i regnskabsåret indtrådt i en sambeskatning og regnskabsåret er derfor omlagt til 30. september og omfatter således 15 måneder.

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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af den aftalte leje ekskl. moms og afgifter opkrævet. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger i forbindelse med den daglige drift af ejendommen. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, forbrug mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 henholdsvis 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.