

Ejendomme Invest II ApS

CVR-nr. 30500261

Huginsvej 24

4100 Ringsted

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.01.2017

Dirigent

Navn: Gert Torben Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomme Invest II ApS
Huginsvej 24
4100 Ringsted

CVR-nr.: 30500261
Stiftet: 30.03.2007
Hjemsted: Ringsted
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Gert Torben Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomme Invest II 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 05.01.2017

Direktion

Gert Torben Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomme Invest II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomme Invest II ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Slagelse, den 05.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter omfatter udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 64 t.kr. mod et overskud på 83 t.kr. sidste år.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, huslejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		267.972	277
Af- og nedskrivninger		(126.353)	(126)
Driftsresultat		141.619	151
Andre finansielle indtægter		82	0
Andre finansielle omkostninger	1	(59.805)	(45)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		81.896	106
Skat af ordinært resultat		(18.027)	(23)
Årets resultat		63.869	83
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		63.869	83
		63.869	83

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.820.917	4.948
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.820.917</u>	<u>4.948</u>
Anlægsaktiver		<u>4.820.917</u>	<u>4.948</u>
Tilgodehavende selskabsskat		16.000	16
Tilgodehavender		<u>16.000</u>	<u>16</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>95</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.000</u>	<u>111</u>
Aktiver		<u><u>4.836.917</u></u>	<u><u>5.059</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.908.104	1.844
Egenkapital		<u>2.033.104</u>	<u>1.969</u>
Udskudt skat		614.457	596
Hensatte forpligtelser		<u>614.457</u>	<u>596</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.991.634	2.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.948	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.024.582</u>	<u>2.066</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	128.011	197
Bankgæld		1.385	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	187
Anden gæld		21.878	31
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>164.774</u>	<u>428</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.189.356</u>	<u>2.494</u>
Passiver		<u>4.836.917</u>	<u>5.059</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.844.235	1.969.235
Årets resultat	0	63.869	63.869
Egenkapital ultimo	125.000	1.908.104	2.033.104

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.104	10
Renteomkostninger i øvrigt	<u>35.701</u>	<u>35</u>
	<u>59.805</u>	<u>45</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>7.030.558</u>
Kostpris ultimo		<u>7.030.558</u>
Af- og nedskrivninger primo		(2.083.288)
Årets afskrivninger		<u>(126.353)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.209.641)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.820.917</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2014/15 t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2015/16 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015/16 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> 2015/16 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	197	128.011	1.991.634	1.492.997
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32.948</u>	<u>0</u>
	<u>197</u>	<u>128.011</u>	<u>2.024.582</u>	<u>1.492.997</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders engagementer med pengeinstitut. Gælden udgør 9.189 t.kr. pr. 30.09.2016.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.821 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom 7.000 t.kr. med pant i ejendommen.