


Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS
CVR-nr. 30541189
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.
5220 Odense SØ

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.01.2017

Dirigent



Navn: Henry Johansen

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

Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS
C.F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv.
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30541189

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Henry Johansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Mileparken 38 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.

Odense, den 07.01.2017

Direktion



Henry Johansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mileparken 38 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 for 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.

Konklusion

Det er 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 til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Odense, den 07.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et positivt resultat. Ledelsen anser årets resultat og udviklingen i selskabets aktiviteter for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom, på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Nettoomsætning		38.611.295	37.417
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.655.293	15.156
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(3.745.033)	481
Andre eksterne omkostninger		<u>(962.927)</u>	<u>(2.430)</u>
Driftsresultat		50.558.628	50.624
Andre finansielle indtægter		31.735	11
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(8.716.259)</u>	<u>(9.402)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		41.874.104	41.233
Skat af ordinært resultat	2	<u>(9.216.639)</u>	<u>(9.419)</u>
Årets resultat		<u>32.657.465</u>	<u>31.814</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>32.657.465</u>	<u>31.814</u>
		32.657.465	31.814

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		632.516.229	615.860
Materielle anlægsaktiver	3	<u>632.516.229</u>	<u>615.860</u>
Anlægsaktiver		<u>632.516.229</u>	<u>615.860</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.904	23
Tilgodehavender		<u>23.904</u>	<u>23</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.904</u>	<u>23</u>
Aktiver		<u><u>632.540.133</u></u>	<u><u>615.883</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		135.000	135
Overført overskud eller underskud		<u>192.818.853</u>	<u>160.161</u>
Egenkapital		<u>192.953.853</u>	<u>160.296</u>
Udskudt skat		<u>37.745.345</u>	<u>34.387</u>
Hensatte forpligtelser		<u>37.745.345</u>	<u>34.387</u>
Gæld til realkreditinstitutter		277.177.394	288.434
Anden gæld		<u>980.037</u>	<u>969</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>278.157.431</u>	<u>289.403</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	15.054.748	13.079
Bankgæld		1.999.382	1.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.343.833	1.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		95.667.286	107.819
Skyldig selskabsskat		5.858.194	5.442
Anden gæld		3.742.258	2.932
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.803</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>123.683.504</u>	<u>131.797</u>
Gældsforpligtelser		<u>401.840.935</u>	<u>421.200</u>
Passiver		<u>632.540.133</u>	<u>615.883</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	160.161.388	160.296.388
Årets resultat	0	32.657.465	32.657.465
Egenkapital ultimo	135.000	192.818.853	192.953.853

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.573.013	5.369
Øvrige finansielle omkostninger	4.143.246	4.033
	<u>8.716.259</u>	<u>9.402</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	5.858.194	5.442
Ændring af udskudt skat	3.358.445	3.977
	<u>9.216.639</u>	<u>9.419</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		489.259.366
Kostpris ultimo		<u>489.259.366</u>
Dagsværdireguleringer primo		126.601.570
Årets dagsværdireguleringer		16.655.293
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>143.256.863</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>632.516.229</u>

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom, på grundlag af ejendomsstype, beliggenhed og lejere. Den gennemsnitlige diskonteringsrente på selskabets ejendomme er 6,0% (6,0%).

Ændring med +/- 0,25 procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

	<u>Ejen- domme</u> t.kr.	<u>Egen- kapital</u> t.kr.
Diskonteringsrente + 0,25%	(25.312)	(19.743)
Diskonteringsrente – 0,25%	27.513	21.460

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.079	15.054.748	277.177.394	202.721.637
Anden gæld	0	0	980.037	0
	<u>13.079</u>	<u>15.054.748</u>	<u>278.157.431</u>	<u>202.721.637</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boka Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på i alt 292.232 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 632.516 t.kr.