

Selskabet af 25.09.15 ApS

Omega 10, Søften, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 30 81 75 83

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Jesper Birkelund Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Selskabet af 25.09.15 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. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 27. februar 2017

Direktion

Jesper Poulsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Selskabet af 25.09.15 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet af 25.09.15 ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom, der i balancen er indregnet til kr. 28,5 mio. Under hensyntagen til de nuværende huslejeindtægter og afkastkravet i markedet vurderer vi, at ejendommens værdi er kr. 9,5 mio. lavere end den regnskabsmæssige værdi. Efter indregning af skatteeffekten heraf er årets resultat og egenkapitalen angivet kr. 7,4 mio for højt.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, den 27. februar 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Selskabet af 25.09.15 ApS Omega 10, Søften 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 30 81 75 83
	Stiftet: 3. september 2007
	Hjemsted: Hinnerup
	Regnskabsår: 1. september 2015 - 31. august 2016
Direktion	Jesper Poulsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Jutlander Bank A/S
Advokatforbindelse	Lundorf Thusgaard Advokatfirma
Modervirksomhed	Birkelund Poulsen Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet af 25.09.15 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Selskabet af 25.09.15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	625.660	663.385
Øvrige finansielle omkostninger	-516.173	-957.107
Resultat før skat	109.487	-293.722
Skat af årets resultat	-24.087	76.066
Årets resultat	85.400	-217.656
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.400	0
Disponeret fra overført resultat	0	-217.656
Disponeret i alt	85.400	-217.656

Balance 31. august

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>28.530.000</u>	<u>28.530.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.530.000</u>	<u>28.530.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.530.000</u>	<u>28.530.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	139.740
Andre tilgodehavender	<u>365.116</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>365.116</u>	<u>139.740</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>365.116</u>	<u>139.740</u>
Aktiver i alt	<u>28.895.116</u>	<u>28.669.740</u>

Balance 31. august

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	4.031.134	4.031.134
6 Overført resultat	-611.576	-696.977
Egenkapital i alt	<u>3.544.558</u>	<u>3.459.157</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.167.644	1.143.557
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.167.644</u>	<u>1.143.557</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	16.746.367	16.658.638
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.746.367</u>	<u>16.658.638</u>
Gæld til pengeinstitutter	7.282.285	7.149.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	56.250
Anden gæld	154.262	202.164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.436.547</u>	<u>7.408.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.182.914</u>	<u>24.067.026</u>
Passiver i alt	<u>28.895.116</u>	<u>28.669.740</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Efterfølgende begivenheder

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og administration af ejendomme.

2. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udgang er der indgået aftale med selskabets pengeinstitut om akkordering af andel af bankgæld og finansiering af selskabets fortsatte drift.

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2015	<u>23.155.155</u>	<u>23.155.155</u>
Kostpris 31. august 2016	<u>23.155.155</u>	<u>23.155.155</u>
Opskrivninger 1. september 2015	<u>5.374.845</u>	<u>5.374.845</u>
Opskrivninger 31. august 2016	<u>5.374.845</u>	<u>5.374.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>28.530.000</u>	<u>28.530.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret beregning og uafhængige mæglervurderinger. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til erhvervmæssig benyttelse, er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,5 - 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. september 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. september 2015	4.031.134	4.031.134
	<u>4.031.134</u>	<u>4.031.134</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. september 2015	-696.976	-479.321
Årets overførte overskud eller underskud	85.400	-217.656
	<u>-611.576</u>	<u>-696.977</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>16.746.367</u>	<u>16.658.638</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.487.500</u>	<u>11.859.353</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16,7 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør 28,5 mio. kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.480 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Birkelund Poulsen Invest ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		