



Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B

**Rydagervej 17 B
2620 Albertslund**

CVR-nr. 31 36 30 98

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31. august 2016

Bo Ørum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 31. august 2016

Direktion

Finn Søder
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. august 2016

Nu-Revi
Statsautoriseret Revisor ApS
CVR-nr. 29 83 93 28

Bo Ørum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B Rydagervej 17 B 2620 Albertslund CVR-nr.: 31 36 30 98 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 11. februar 2008 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemsted: Albertslund
Direktion	Finn Søder, direktør
Tilknyttede virksomheder	E. Espersen & Søn , Rydagervej 17 B, 2620 Albertslund Finn Søder Holding, Rydagervej 17 B, 2620 Albertslund
Revision	Nu-Revi Statsautoriseret Revisor ApS Strandsvejen 36 2900 Hellerup
Advokat	Njord Law Pilestræde 58 1112 København K
Pengeinstitut	Jyske Bank Klampenborgvej 244 2800 Kongens Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 7.420, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 416.982.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

		Restværdi
Øvrige bygninger	50	år 0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		178.539	180.081
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-81.027</u>	<u>-89.889</u>
Resultat før finansielle poster		97.512	90.192
Finansielle omkostninger	1	<u>-84.772</u>	<u>-89.710</u>
Resultat før skat		12.740	482
Skat af årets resultat	2	<u>-5.320</u>	<u>20.023</u>
Årets resultat		<u>7.420</u>	<u>20.505</u>
Overført overskud		<u>7.420</u>	<u>20.505</u>
		<u>7.420</u>	<u>20.505</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.417.275	4.498.302
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.417.275</u>	<u>4.498.302</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.417.275</u>	<u>4.498.302</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.031	0
Tilgodehavender		<u>11.031</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>21.459</u>	<u>30.705</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.490</u>	<u>30.705</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.449.765</u></u>	<u><u>4.529.007</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		291.982	284.563
Egenkapital	4	416.982	409.563
Hensættelse til udskudt skat		1.924	3.974
Hensatte forpligtelser i alt		1.924	3.974
Gæld til realkreditinstitutter		2.009.271	2.127.646
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.009.271	2.127.646
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	138.369	137.738
Banker		340.343	442.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.720	24.720
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.438.234	1.304.556
Selskabsskat		7.370	5.969
Periodeafgrænsningsposter		72.552	72.552
Kortfristede gældsforpligtelser		2.021.588	1.987.824
Gældsforpligtelser i alt		4.030.859	4.115.470
Passiver i alt		4.449.765	4.529.007
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.580	0
Andre finansielle omkostninger	<u>76.192</u>	<u>89.710</u>
	<u>84.772</u>	<u>89.710</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.370	5.711
Årets udskudte skat	<u>-2.050</u>	<u>-25.734</u>
	<u>5.320</u>	<u>-20.023</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>4.861.275</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>4.861.275</u>
Opskrivninger 1. juli 2015		<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2016		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		356.532
Årets nedskrivninger		30.967
Årets afskrivninger		<u>56.501</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>444.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>4.417.275</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	284.562	409.562
Årets resultat	0	7.420	7.420
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	291.982	416.982

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.127.646	2.009.271	138.369	1.581.948
	2.127.646	2.009.271	138.369	1.581.948

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.128, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 4.417.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.265.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.265.000 til sikkerhed for bankgæld.