

**Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS
Skomagergade 10
4000 Roskilde**

Årsrapport

1. juli 2015 til 30. juni 2016

CVR-nr. 31581087

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/10 2016



Ole Steen Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskabsoplysninger



REVISION OG SKAT

Selskab Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS
Skomagergade 10
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31581087

Direktion Ole Steen Petersen

Revisor TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. juli 2016

Direktionen:



Ole Steen Petersen

Revisors erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 15. juli 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19000435


John Hansen
Registreret revisor


Yvonne Pauly
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

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

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Bygninger
(der afskrives ikke på grunde)

Brugstid
100 år

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgsspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter huslejedeposita fra lejere.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016		
Bruttofortjeneste	522.922	485.160
Afskrivninger, anlægsaktiver	-90.509	-90.509
Resultat før finansielle poster	432.413	394.651
Andre finansielle indtægter	21.783	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-16.860	-11.624
Andre finansielle omkostninger	-222.760	-160.185
Resultat før skat	214.576	222.842
Skat af årets resultat	-11.228	-49.749
Årets resultat	203.348	173.093
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	203.348	173.093
Forslag til resultatdisponering i alt	203.348	173.093

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver pr. 30. juni 2016		
Grunde og bygninger	9.376.684	9.467.193
Materielle anlægsaktiver i alt	9.376.684	9.467.193
Deposita	11.532	9.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	11.532	9.000
Anlægsaktiver i alt	9.388.216	9.476.193
Andre tilgodehavender	84.846	8.348
Periodeafgrænsningsposter	8.352	8.173
Tilgodehavender i alt	93.198	16.521
Likvide beholdninger	60.856	40.292
Omsætningsaktiver i alt	154.054	56.813
Aktiver i alt	9.542.270	9.533.006

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver pr. 30. juni 2016		
1 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	8.638	8.638
Overført resultat	1.181.634	978.285
Egenkapital i alt	1.315.272	1.111.923
Hensættelser til udskudt skat	59.717	43.888
Hensatte forpligtelser i alt	59.717	43.888
Prioritetsgæld	6.629.571	6.700.950
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.629.571	6.700.950
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	218.379	533.826
Prioritetsgæld	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	186.080	186.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	615.157	489.526
Selskabsskat	477.530	445.902
Anden gæld	5.327	910
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.237	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.537.710	1.676.245
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.226.998	8.421.083
Passiver i alt	9.542.270	9.533.006

Egenkapitalopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	1.111.924	938.830
Overført resultat	203.348	173.093
Egenkapital i alt	1.315.272	1.111.923
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Overkurs ved emission, primo	8.638	8.638
Overkurs ved emission i alt	8.638	8.638
Overført resultat, primo	978.286	805.192
Overført via resultatdisponering	203.348	173.093
Overført resultat i alt	1.181.634	978.285
Egenkapital i alt	1.315.272	1.111.923

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 6.629.572 forfalder DKK 5.808.838 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom og enhver hermed forbunden aktivitet.

Eventualforpligtelser

Ingen

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i selskabets ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 6.847.951. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til DKK 9.376.684.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 3.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 9.376.684.