

Ejendomselskabet Metalvej ApS
Metalvej 2, 4180 Sorø

Årsrapport 2016

CVR- nr : 32 26 70 84

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Årsregnskab

Noter, regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pantsætninger.....	11
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomselskabet Metalvej ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Sorø, den 3. Maj 2017

Direktion

Laust Sørensen

Bo Priiskorn

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3 / 5- 2017

Dirigent
Bo Priiskorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomselskabet Metalvej ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomselskabet Metalvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "*Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

· Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 3. Maj 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Jesper Ehlers
statsautoriseret revisor

Selskab

Ejendomselskabet Metalvej ApS
Metalvej 2
4180 Sorø

CVR - nr.: 32 26 70 84
Regnskabsår. 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sorø

Direktion

Laust Sørensen
Bo Priiskorn

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70 C
4200 Slagelse

NOTER, REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomselskabet Metalvej ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Årsrapporten er aflagt i DKK.

Ændring i regnskabspraksis

Der er ikke sket ændringer i den anvendte regnskabspraksis i forhold til sidste år

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes linært over lejeperioden

Finansielle poster

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel og udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Tilgodehavende og skyldig skat føres over mellemregningen med moderselskabet LCMS Holding ApS, som er sambeskattet med Ejendomselskabet Metalvej ApS.

Udskudt skat er hensat med 22 % af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og det skattemæssige resultat.

Den skat, der herudover vil fremkomme ved et eventuelt salg af aktiver til de bogførte værdier, hensættes ikke i balancen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af - og

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Aktiver med en anskaffelsværdi på under 12.900 kr. pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Ved salg af aktiver medtages tab eller fortjenester i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omæstningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Ændringen i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		2.049.045	2024
Af - og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-949.715</u>	<u>-950</u>
Resultat før finansielle poster		1.099.330	1.074
Finansielle indtægter	2	775.732	1.673
Finansielle udgifter		<u>-1.613.280</u>	<u>-1.384</u>
Resultat før skat		261.782	1.363
Skat af årets resultat	3	<u>-57.592</u>	<u>-324</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>204.190</u>	<u>1.039</u>
RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		<u>204.190</u>	<u>1.039</u>
		<u>204.190</u>	<u>1.039</u>

BALANCE PR. 31.12.**AKTIVER**

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Grunde og bygninger	4	<u>30.700.000</u>	<u>22.437</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.700.000</u>	<u>22.437</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>30.700.000</u>	<u>22.437</u>
Tilgodehavende hos tilknyttet selskab		982.699	985
Andre tilgodehavender		<u>1.863.659</u>	<u>756</u>
Tilgodehavender		<u>2.846.358</u>	<u>1.741</u>
Andre værdipapirer		<u>6.681.787</u>	<u>6.029</u>
Værdipapirer		<u>6.681.787</u>	<u>6.029</u>
Likvide beholdninger		<u>1.354.319</u>	<u>1.976</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>10.882.464</u>	<u>9.746</u>
AKTIVER I ALT		<u>41.582.464</u>	<u>32.183</u>

PASSIVER

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital		250.000	250
Reserve for opskrivning		13.091.091	6.957
Overført overskud		-3.196.143	-4.453
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.144.948</u>	<u>2.754</u>
Hensættelser til udskudt skat	5	<u>3.614.192</u>	<u>1.631</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.614.192</u>	<u>1.631</u>
Anden langfristet gæld		518.173	515
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.666.248</u>	<u>20.666</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>21.184.421</u>	<u>21.181</u>
Kreditinstitutter		200.403	0
Anden gæld	7	<u>6.438.500</u>	<u>6.617</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		<u>6.638.903</u>	<u>6.617</u>
GÆLD I ALT		<u>27.823.324</u>	<u>27.798</u>
PASSIVER I ALT		<u>41.582.464</u>	<u>32.183</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 01.01.2016	250.000	6.957.341	-4.452.930	2.754.411
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.052.597	1.052.597	0
Årets opskrivning	0	9.213.266	0	9.213.266
Skat af årets opskrivning	0	-2.026.919	0	-2.026.919
Årets resultat	0	0	204.190	204.190
Egenkapital 31.12.2016	<u>250.000</u>	<u>13.091.091</u>	<u>-3.196.143</u>	<u>10.144.948</u>

PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev stort EUR. 3.441.500 med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

2016 kr.	2015 t.kr.
<u>30.700.000</u>	<u>22.436</u>

NOTER

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen, Metalvej 2, 4180 Sorø samt anden hermed beslægtet aktivitet

	2016 kr.	2015 t.kr.
2. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttet selskab	49.262	63
Andre finansielle indtægter	726.470	1.610
	<u>775.732</u>	<u>1.673</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	101.330	375
Ændring udskudt skat	-43.738	-51
	<u>57.592</u>	<u>324</u>

4. Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum 01.01.	20.938.844	20.939
Periodens tilgang	0	0
Anskaffelsespris 31.12.	<u>20.938.844</u>	<u>20.939</u>

Opskrivninger

Opskrivninger 01.01	8.919.668	8.920
Årets opskrivning	9.213.266	0
Anskaffelsespris 31.12.	<u>18.132.934</u>	<u>8.920</u>

Afskrivninger

Afskrivninger 01.01	7.422.063	6.472
Afskrivninger	949.715	950
Afskrivninger 31.12	<u>8.371.778</u>	<u>7.422</u>

Bogført værdi 31.12.	<u>30.700.000</u>	<u>22.437</u>
----------------------	-------------------	---------------

5. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materielle anlægsaktiver og gæld til realkreditinstitutter

6. Gæld til realkreditinstitutter

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristet gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristet gældsforpligtelser

Gæld er forfalder efter 5 år	16.611.864	17.544
Mellem 1 og 5 år	4.054.384	3.122
Langfristet del	<u>20.666.248</u>	<u>20.666</u>
Inden 1 år	0	0
Samlet gæld	<u>20.666.248</u>	<u>20.666</u>

7. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrument i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2016 kr.	2015 t.kr.
Forpligtelser	<u>5.916.448</u>	<u>6.090</u>

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 7 år. I aftalerne byttes en rente på Euribor 3 med en fast rente på 3,7 % på lån med hovedstol EUR 1.720.750 og en fast rente på 4,04 på lån med hovedstol EUR 1.720.750.

Dagsværdien af renteswapaftalerne udgør på balancedagen DKK 5.916.448