

Ejendomsselskabet
Greve Strandvej 9 ApS
CVR nr. 32 67 32 60

Greve Strandvej 9
2670 Greve

Årsrapport 2015/16
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den **22. december 2016**

Dirigent

Henrik Johansen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016, aktiver	12
Balance pr. 30. juni 2016, passiver	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter til årsregnskabet	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS

CVR-nr.: 32 67 32 60

Stiftet: 2010

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Revision: Revision København
Finsensvej 80 A, 1. sal
2000 Frederiksberg

Direktion: Eddie Holstebro
Henrik Johansen
Frank John Odgaard

Pengeinstitut: Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

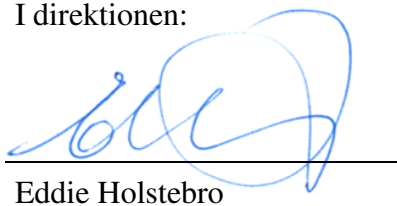
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. december 2016.

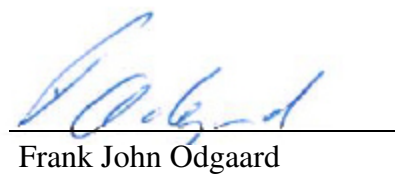
I direktionen:



Eddie Holstebro



Henrik Johansen



Frank John Odgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

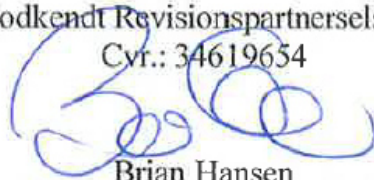
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 19. december 2016

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

Cvr.: 34619634



Brian Hansen

Registreret revisor – FSR Danske Revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i at besidde og udleje ejendommen Greve Strandvej 9, 2670 Greve og anden aktivitet i relation hertil, samt handel.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7% er dagsværdien for ejendommen 19.400.000 kr. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens værdi med henholdsvis ca. – 1,3 mio. kr. og ca. 1,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Greve Strandvej 9 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning eller måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af salgsrabatter.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og –omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”dagsværdireguleringer”. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v. samt afkastkrav. Der afsættes udskudt skat af dagsværdireguleringer.

Materielle anlægsaktiver

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat er beregnet med 22% på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige balanceværdier og skattemæssige balanceværdier af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat.

Gældsforpligtelser

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

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

Gæld i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser – eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagere.

Sammenligningstal

I talopstillingen er sammenligningstal anført i hele kr.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI - 30. JUNI

Note	2015/16	2014/15
Bruttoresultat	1.218.842	1.308.756
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før afskrivninger	1.218.842	1.308.756
Afskrivninger	0	0
Resultat af primær drift	1.218.842	1.308.756
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-339.932	-383.524
Resultat før værdireguleringer	878.910	925.232
2 Dagsværdireguleringer	0	-28.100
Resultat før skat	878.910	897.132
1 Skat af årets resultat	-196.353	-180.092
ÅRETS RESULTAT	682.557	717.040

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført fra tidligere år	1.169.295	452.255
Årets resultat	682.557	717.040
Til disposition	1.851.852	1.169.295
Reserve for dagsværdireguleringer	0	0
Overført til næste år	1.851.852	1.169.295
I alt.....	1.851.852	1.169.295

BALANCE PR. 30. JUNI**AKTIVER**

Note		2016	2015
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	19.400.000	19.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	19.400.000	19.400.000
	Anlægsaktiver i alt	19.400.000	19.400.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende for salg	376.738	367.004
	Tilgodehavender associeret virksomhed	235.500	0
	Periodeafgrænsningsposter	27.109	0
	Tilgodehavender i alt	639.347	367.004
	Likvide beholdninger	688.528	0
	Omsætningsaktiver i alt.....	1.327.875	367.004
	AKTIVER I ALT	20.727.875	19.767.004

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

Note	2016	2015
Egenkapital		
4 Anparts kapital	126.000	126.000
Reserve for dagsværdireguleringer	4.803.879	4.803.879
Overført resultat	1.851.852	1.169.293
Egenkapital i alt	6.781.731	6.099.172
Hensættelser		
5 Hensættelse til udskudt skat	1.719.369	1.523.016
Hensættelser i alt	1.719.369	1.523.016
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Kreditinstitutter	11.450.803	10.016.320
Deposita	359.319	311.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	11.810.122	10.327.630
Kortfristede gældsforpligtelser		
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år.....	120.538	728.728
Kreditinstitutter	0	598.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.038	191.000
Gæld til associerede virksomheder	0	81.742
Anden gæld	161.077	203.943
Periodeafgrænsningsposter	0	13.359
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	416.653	1.817.186
Gældsforpligtelser i alt	12.226.775	12.144.816
PASSIVER I ALT	20.727.875	19.767.004
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/16	2014/15
Årets resultat	682.557	717.040
Dagsværdiregulering ejendom	0	28.100
Regulering udskudt skat	196.353	180.092
Selvfinansiering	878.910	925.232
Tilgodehavender.....	-272.343	-143.419
Forskydning i kreditorer m.m.	-802.118	82.835
Forskydninger i alt.....	-1.074.461	-60.584
Kapitalfremskaffelse fra driften	-195.551	864.648
Køb af grunde og bygninger	0	-28.100
Kapitalanvendelse til investeringer	0	-28.100
Likviditet før finansiering	-195.551	836.548
Forskydning i langfristede lån.....	1.482.493	-832.200
Årets likviditetsændring	1.286.942	4.348
Likvide beholdninger og kassekredit primo.....	-598.414	-602.762
Likvide beholdninger og kassekredit ultimo	688.528	-598.414

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Skat af årets resultat	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Regulering i hensættelse til udskudt skat.....	196.353	180.092
	Skat af årets resultat i alt	196.353	180.092
2	Dagsværdireguleringer	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Ejendommen, værdiregulering i året.....	0	-28.100
	Dagsværdireguleringer i alt	0	-28.100
3	Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
	Anskaffelsessum primo.....		13.241.180
	Tilgang		0
	Afgang.....		0
	Anskaffelsessum ultimo		13.241.180
	Værdireguleringer, primo.....		6.158.820
	Årets værdireguleringer		0
	Værdiregulering ultimo		6.158.820
	Akkumulerede afskrivninger primo		0
	Af- og nedskrivninger afhændede.....		0
	Årets af- og nedskrivninger.....		0
	Overført til dagsværdiregulering.....		0
	Akkumulerede afskrivninger ultimo		0
	 Bogført værdi.....		 19.400.000
	Ejendommens kontantværdi pr. 31.12.15 udgør kr. 5.950.000.		
4	Anpartskapital	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Selskabskapital, primo	126.000	126.000
	Anpartskapital i alt	126.000	126.000
	Selskabets anpartskapital består af 126 stk. anparter á tkr. 1. Anparterne er ikke opdelt i anpartsklasser. Selskabets kapital er uændret siden stiftelsen.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5	Udskudt skat	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Udskudt skat, primo	1.523.016	1.413.809
	Årets ændring	196.353	109.207
	Udskudt skat i alt	1.719.369	1.523.016

6	Kreditinstitutter	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Kreditinstitutter	10.171.341	9.345.048
	Pengekreditorer	1.400.000	1.400.000
	Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-120.538	-728.728
	Kreditinstitutter i alt.....	11.450.803	10.016.320

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 9.552 til betaling efter 5 år.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.412 med pant i ejendommen Greve Strandvej 9, 2670 Greve.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve på tkr. 10.231.

8 Eventualaktiver og -forpligtelser

Ingen.