

**Ejendomsselskabet
Skanderborgvej 27 ApS
Skanderborgvej 27
8680 Ry**

CVR-nummer: 32841384

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/12 2016

Mikhael Sander Fogh

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet , Skanderborgvej 27 ApS.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 15. december 2016

Direktion

Mikhael Sander Fogh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet , Skanderborgvej 27 ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ry, den 15. december 2016

Dansk Revision Århus
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26717671

Claus Guldborg Nyvold
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet
Skanderborgvej 27 ApS
Skanderborgvej 27
8680 Ry

Telefon: 86 89 22 44

CVR-nr.: 32 84 13 84

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Mikhael Sander Fogh

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Dansk Revision Århus
Registreret Revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet , Skanderborgvej 27 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Indregning af gæld til amortiseret restgæld.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstillene vedrørende praksisændringerne tilrettet for regnskabsåret 2012/13. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalsnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af forrige års resultat med 0 tkr. og indeværende års resultat med 2 tkr. Balancesummen pr 30. september 2013 reduceres med 0 tkr. mens egenkapitalen pr 30. september 2014 forøges med 80 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.000.000

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Der er anvendt

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

en skatteprocent på 22.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	514.005	515.636
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-109.977	-109.977
DRIFTSRESULTAT	404.028	405.659
Andre finansielle omkostninger	-252.638	-292.909
RESULTAT FØR SKAT	151.390	112.750
2 Skat af årets resultat	-58.286	-53.945
ÅRETS RESULTAT	93.104	58.805
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	93.104	58.805
DISPONERET I ALT	93.104	58.805

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	5.795.075	5.905.052
Materielle anlægsaktiver	5.795.075	5.905.052
ANLÆGSAKTIVER	5.795.075	5.905.052
Udskudt skatteaktiv	15.800	16.600
Tilgodehavender	15.800	16.600
OMSÆTNINGSAKTIVER	15.800	16.600
AKTIVER	5.810.875	5.921.652

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	261.648	168.544
3 EGENKAPITAL	761.648	668.544
Prioritetsgæld.....	2.712.744	2.784.549
Kreditinstitutter.....	0	886.933
Deposita	270.000	270.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.982.744	3.941.482
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	73.000	202.000
Kreditinstitutter.....	1.900.903	152.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Gæld til associerede virksomheder	0	835.145
Selskabsskat.....	50.831	79.749
Anden gæld	33.749	33.749
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.066.483	1.311.626
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.049.227	5.253.108
PASSIVER	5.810.875	5.921.652
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	57.486	53.345
Udskudt skat, årets regulering	800	600
	58.286	53.945

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	168.544	93.104	261.648
	668.544	93.104	761.648

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.856.548	2.785.744	73.000	2.358.000
Kreditinstitutter.....	1.016.933	0	0	0
Deposita	270.000	270.000	0	270.000
	4.143.481	3.055.744	73.000	2.628.000

- 5 Eventualposter mv.**
 Udskudt skatteaktiv af negativ ejendomsavance er ikke afsat, men kan opgøres til en skatteværdi på ca. kr. 160.000.

NOTER

2016

2015

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 3.304.000 er der givet pant i selskabets ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med sikkerhed i grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet deponeres til sikkerhed for banklån.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikhael Sander Fogh

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-818131972222

IP: 85.184.162.73

2016-12-22 06:09:01Z

NEM ID 

Claus Guldborg Nyvold

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1077207344095

IP: 188.120.68.54

2016-12-22 07:22:39Z

NEM ID 

Mikhael Sander Fogh

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-818131972222

IP: 85.184.162.73

2016-12-22 07:24:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C4GVT-CNUJ5-4G88Z-61VNH-X5NHE-TMW0E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>