Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS

c/o Peter Jalsøe, Hattensens Alle 3, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33 05 78 22

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017.

Peter Jalsøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. januar 2017

Direktion

Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. januar 2017

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS c/o Peter Jalsøe Hattensens Alle 3 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	33 05 78 22
	Stiftet:	1. juli 2010
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Peter Jalsøe	
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og administrere udlejningsejendommen Kocksvej 25, 1812 Frederiksberg C.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 211.069 kr. mod 339.591 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -285.565 kr. mod -173.569 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at tilføre den fornødne likviditet til opretholdelse af drift og selskabets kapitaltabsproblemer jf. Selskabslovens § 119. Tilknyttede virksomheder vil træde tilbage for eventuelle øvrige gældsposter indtil kapitalgrundlaget er reetableret.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for 2016/17.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesteindeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Mållingen sker ved anvedelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet KV 25 af 1. juli 2010 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	**211.069**	**339.591**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.339	-5.339
	Driftsresultat	**205.730**	**334.252**
	Andre finansielle indtægter	3.279	7.295
2	Øvrige finansielle omkostninger	-575.112	-569.450
	Resultat før skat	**-366.103**	**-227.903**
3	Skat af årets resultat	80.538	54.334
	Årets resultat	**-285.565**	**-173.569**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-285.565	-173.569
	Disponeret i alt	**-285.565**	**-173.569**

Balance 30. september

Note	Aktiver	2016	2015
	Anlægsaktiver		
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.884	9.223
5	Investeringsejendomme	13.159.614	12.633.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.163.498	12.642.423
	Anlægsaktiver i alt	**13.163.498**	**12.642.423**
	Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	130.600	129.900
	Tilgodehavende selskabsskat	91.256	65.119
	Periodeafgrænsningsposter	23.997	23.823
	Tilgodehavender i alt	245.853	218.842
6	Likvide beholdninger	218.430	766.953
	Omsætningsaktiver i alt	**464.283**	**985.795**
	Aktiver i alt	**13.627.781**	**13.628.218**

Balance 30. september

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
7	Virksomhedskapital	80.000	80.000
8	Overført resultat	-1.284.410	-998.845
	Egenkapital i alt	**-1.204.410**	**-918.845**
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	170.013	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**170.013**	**0**
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.233	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.329.990	14.336.927
	Selskabsskat	11.418	0
	Anden gæld	174.537	196.136
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.662.178	14.547.063
	Gældsforpligtelser i alt	**14.662.178**	**14.547.063**
	Passiver i alt	**13.627.781**	**13.628.218**

1 Kapitalberedskab

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2015/16	2014/15

1. Kapitalberedskab

Selskabets ledelse er opmærksom på, at tilføre den fornødne likviditet til opretholdelse af drift og selskabets kapitaltabsproblemer jf. Selskabslovens § 119. Tilknyttede virksomheder vil træde tilbage med deres tilgodehavnede overfor øvrige gældsposter indtil kapitalgrundlaget er reetableret.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	575.112	569.450
	575.112	**569.450**

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-79.838	-65.119
Årets regulering af udskudt skat	-700	10.785
	-80.538	**-54.334**

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober 2015	26.697	26.697
Kostpris 30. september 2016	**26.697**	**26.697**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-17.474	-12.134
Årets af-/nedskrivninger	-5.339	-5.340
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	**-22.813**	**-17.474**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	**3.884**	**9.223**

Noter

		30/9 2016	30/9 2015
5.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2015	12.633.200	12.633.200
	Tilgang i årets løb	526.414	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris 30. september 2016	**13.159.614**	**12.633.200**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	0	0
	Årets regulering til dagsværdi	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	**13.159.614**	**12.633.200**

6. Likvide beholdninger

Heraf udgør indestående i Grundejernes Investeringsfond 170 t.kr.

7.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober 2015	80.000	80.000
		80.000	**80.000**

8.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2015	-998.845	-825.276
	Årets overførte resultat	-285.565	-173.569
		-1.284.410	**-998.845**

	30/9 2016	30/9 2015

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alt Til Barnet Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.