

Syddjurs Erhvervsejendom ApS

**Højsletvej 12
8560 Kolind**

CVR-nummer: 33248008

ÅRSRAPPORT

1. juli 2015 - 30. juni 2016

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. november 2016



Peter Høegh
Dirigent

ND REVI-MIDT
Godkendt
revisionspartnerselskab
Cvr nr. 3448 0370

Gl. Stationsvej 5
8940 Randers SV

Telefon 8640 9295
Telefax 8643 1995

www.revi-midt.dk
E-mail:
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Syddjurs Erhvervsjendom ApS Højsletvej 12 8560 Kolind
	E-mail: ls@larssimonsen.dk CVR-nr.: 33 24 80 08 Stiftet: 15. oktober 2010 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Lars Birkelund Simonsen Peter Høegh
Pengeinstitut	Djurslands Bank Bredgade 29-31 8560 Kolind
Revisor	ND REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab
Hovedaktivitet	Selskabets vigtigste forretningsområde er, handel og udlejning med fast ejendom.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Syddjurs Erhvervsjendom 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 for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 15. november 2016

Direktion



Lars Birkelund Simonsen

Peter Høegh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Syddjurs Erhvervsjendom ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Syddjurs Erhvervsjendom ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 15. november 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Steen Kristensen
Godkendt revisor FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Syddjurs Erhvervsjendom ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
Lejeindtægter af investeringsejendomme	152.109	323.119
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-87.121	-74.603
Andre eksterne omkostninger	-26.200	-17.592
BRUTTORESULTAT	38.788	230.924
1 Personaleomkostninger	-2.938	0
Andre driftsomkostninger	0	-3.904
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	35.850	227.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.722	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-11.016	-17.751
DRIFTSRESULTAT	19.112	209.269
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	151.385	69.497
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.486	0
Andre finansielle omkostninger	-135.586	-114.985
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	32.425	163.781
Skat af årets resultat	-4.940	-5.363
ÅRETS RESULTAT	27.485	158.418
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	151.385	69.497
Overført resultat	-123.900	88.921
DISPONERET I ALT	27.485	158.418

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
 AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	2.950.001	2.875.288
Materielle anlægsaktiver	2.950.001	2.875.288
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.678.673	1.615.226
Finansielle anlægsaktiver	1.678.673	1.615.226
ANLÆGSAKTIVER	4.628.674	4.490.514
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	7.837	99.877
Tilgodehavender	7.837	99.877
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.837	99.877
AKTIVER	4.636.511	4.590.391

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	282.000	282.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	220.882	69.497
Overført resultat	-67.654	56.246
3 EGENKAPITAL	435.228	407.743
Hensættelse til udskudt skat	10.303	5.363
HENSATTE FORPLIGTELSER	10.303	5.363
Prioritetsgæld	1.186.551	1.252.201
Deposita	132.400	93.100
Periodeafgrænsningsposter	307.791	395.729
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.626.742	1.741.030
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	76.675	76.684
Kreditinstitutter	2.165.280	2.232.548
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.382	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.486	10.000
Anden gæld	33.177	23.005
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	82.238	79.018
Kortfristede gældsforpligtelser	2.564.238	2.436.255
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.190.980	4.177.285
PASSIVER	4.636.511	4.590.391

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.938	0
Personaleomkostninger i alt	2.938	0

	2016	2015
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1.150.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.150.000
Kostpris 30. juni 2016	1.150.000	1.150.000
Op- og nedskrivninger primo	465.226	0
Årets resultatandele	63.447	25.528
Periodens opskrivning til indre værdi	0	439.698
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	528.673	465.226
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.678.673	1.615.226

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomselskabet af 1991 Ryomgaard ApS Kolind	100%	1.678.673	63.447

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	282.000	0	282.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	69.497	151.385	220.882
Overført resultat	56.246	-123.900	-67.654
	<u>407.743</u>	<u>27.485</u>	<u>435.228</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen anparter har særlige rettigheder.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.207.497	1.263.226	76.675	-824.125
Deposita	132.400	132.400	0	0
	<u>1.339.897</u>	<u>1.395.626</u>	<u>76.675</u>	<u>-824.125</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Syddjurs Erhvervsjendomme ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2016 3.206 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 1.263.226 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr.30.06.2016 udgør 2.950.001 DKK.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.000.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.