

Ejendomsselskabet Præsteengen 5 ApS
c/o Focus Advokater I/S, Englandsgade 25, 5000 Odense C

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 33 38 76 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017.

Martin Møller Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Præsteengen 5 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 23. maj 2017

Direktion

Martin Møller Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Præsteengen 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Præsteengen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 23. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Præsteengen 5 ApS
c/o Focus Advokater I/S
Englandsgade 25
5000 Odense C

CVR-nr.: 33 38 76 87
Stiftet: 1. januar 2011
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Martin Møller Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 44.052 mod 42.458 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -41.855 mod -15.463 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendom er solgt pr. 01.01.17. Det er forvetningen af selskabet lukkes i det kommende regnskabsår, således at dette regnskab bliver det sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Præsteengen 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det afdelte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger iforbindelse med eje og drift af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Aktiver bestemt for salg

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. Målingen sker ved anvendelse 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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	44.052	42.458
Andre driftsomkostninger	-32.284	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-53.623	-57.921
Årets resultat	-41.855	-15.463
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-41.855	-15.463
Disponeret i alt	-41.855	-15.463

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Omsætningsaktiver			
2	Aktiver bestemt for salg	<u>2.695.000</u>	<u>2.717.284</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.695.000</u>	<u>2.717.284</u>
	Likvide beholdninger	<u>136.706</u>	<u>222.496</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.831.706</u>	<u>2.939.780</u>
	Aktiver i alt	<u>2.831.706</u>	<u>2.939.780</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-34.116	7.739
	Egenkapital i alt	<u>45.884</u>	<u>87.739</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.056.562</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.056.562</u>
5	Gældsforpligtelser	2.056.561	102.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Selskabsskat	5.894	5.894
	Anden gæld	<u>717.117</u>	<u>680.615</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.785.822</u>	<u>795.479</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.785.822</u>	<u>2.852.041</u>
	Passiver i alt	<u>2.831.706</u>	<u>2.939.780</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	53.623	57.921		
	53.623	57.921		
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
2. Aktiver bestemt for salg				
Aktiver bestemt for salg	2.695.000	2.717.284		
	2.695.000	2.717.284		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat primo	7.739	23.202		
Årets overførte overskud eller underskud	-41.855	-15.463		
	-34.116	7.739		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.056.561	0	2.056.561	2.159.282
	2.056.561	0	2.056.561	2.159.282
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.057 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.695 t.kr.				

Noter

7. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 22.700 kr.