

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

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 33 38 76 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016.

---

**Martin Møller Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. juni 2016

### **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 2015 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 13. juni 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

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 Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Præsteengen 5 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.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

Anlægsnote indgår i årsrapporten

### 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 omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets forbrug til ejendomsdriften og administration.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Driftsomkostninger omfatter omkostninger iforbindelse med eje og drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### 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.

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 %.

### Gældsforpligtelser

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>42.458</b>	<b>43.495</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>42.458</b>	<b>43.495</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-57.921	-47.566
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.463</b>	<b>-4.071</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-15.463</b>	<b>-4.071</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-15.463	-4.071
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-15.463</b>	<b>-4.071</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.717.284</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.717.284</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.717.284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>2.717.284</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.717.284</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>222.496</u>	<u>212.423</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.939.780</u></b>	<b><u>212.423</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.939.780</u></b>	<b><u>2.929.707</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	7.739	23.202
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>87.739</u></b>	<b><u>103.202</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.056.562	2.159.282
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.056.562</u>	<u>2.159.282</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	102.720	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Selskabsskat	5.894	5.894
	Anden gæld	680.615	655.079
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>795.479</u>	<u>667.223</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.852.041</u></b>	<b><u>2.826.505</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.939.780</u></b>	<b><u>2.929.707</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	57.921	47.566
	<b>57.921</b>	<b>47.566</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	0	2.717.284
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.717.284</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.717.284</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	23.202	27.273
Årets overførte overskud eller underskud	-15.463	-4.071
	<b>7.739</b>	<b>23.202</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.159.282	2.159.282
Heraf forfalder inden for 1 år	-102.720	0
	<b>2.056.562</b>	<b>2.159.282</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.640.350	1.745.208

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.159 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.717 t.kr.

### **8. Eventualposter Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 4. tkr.

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2015.