

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2016 - 30. september 2017

EJENDOMSSELSKABET GENERATORVEJ 31 APS

**Generatorvej 31
2860 Søborg**

**CVR-nr. 33 76 00 35
6. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
27. februar 2018

Michael Undén
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	9
Balance pr. 30. september 2017	10-11
Noter	12

Selskabet:

Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS
Generatorvej 31
2860 Søborg

Direktion:

Michael Undén

Pengeinstitut:

Danske Bank
Lyngby Hovedgade 25
2800 Lyngby

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Modervirksomhed:

MLU Invest ApS
CVR-nr. 29 52 28 47

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Søborg, den 27. februar 2018.

Direktionen:

Michael Undén

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 Ethiske 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.

København, den 27. februar 2018.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS' væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering, køb, salg, udlejning af fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat, og har således indfriet de forventninger der var stillet til året.

Selskabets gæld til modervirksomheden vil alene blive afviklet i det omfang selskabets likviditet tillader det. Det forventes at den nuværende finansiering kan opretholdes og vil være tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift i næste regnskabsår.

Der henvises i øvrigt til note 4 i årsregnskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2017.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN:

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Ejendomsomkostninger, fortsat:

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes stand, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Finansielle poster:

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

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.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentialer samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 5,5 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 3. kvartal 2017.

Investeringsjendomme, fortsat:

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	127.968	139.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	226.188
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	127.968	366.154
1 Finansielle omkostninger	-55.853	-52.653
RESULTAT FØR SKAT	72.114	313.501
Skat af årets resultat	-15.965	-65.420
ÅRETS RESULTAT	56.149	248.081
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	56.149	248.081
DISPONERET I ALT	56.149	248.081

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Investeringsejendomme	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.110</u>	<u>7.110</u>
TILGODEHAVENDER	<u>7.110</u>	<u>7.110</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>12.617</u>	<u>0</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>19.727</u>	<u>7.110</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>3.619.726</u>	<u>3.607.110</u>

Note	2016/17	2015/16
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud	466.468	410.319
EGENKAPITAL	546.468	490.319
Hensættelse til udskudt skat	136.384	120.419
HENSATTE FORPLIGTELSER	136.384	120.419
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.977.215	1.937.907
2 Realkreditinstitutter	859.579	908.079
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.836.794	2.845.986
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	48.972	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.438	56.213
Pengeinstitutter	0	8.212
Selskabsskat	0	550
Anden gæld	9.670	24.237
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	100.080	150.386
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.936.874	2.996.372
PASSIVER I ALT	3.619.726	3.607.110

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Selskabets kapitalberedskab
- 5 Eventualforpligtelser

1	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Renteomkostninger, realkreditinstitutter	16.639	18.253
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	38.758	34.335
	Renteomkostninger i øvrigt	17.095	18.318
	I ALT	55.853	52.653

2	Langfristede gældsforpligtelser	2016/17	2015/16
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	48.972	48.000
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	651.974	715.461

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Sikkerhedsstillelsen omfatter virksomhedspant med en nominal værdi på kr. 3.600.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.920.000.

4 Selskabets kapitalberedskab

Gæld til den tilknyttede virksomhed, med i alt kr. 1.977.215, vil alene blive afviklet i det omfang selskabets likviditet tillader det.

Det forventes på den baggrund at den nuværende finansiering vil være tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift i næste regnskabsår.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for MLU Invest ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.”

Michael Undén

Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-315729000787

IP: 80.62.5.54

2018-02-28 15:15:32Z

NEM ID 

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision - Statsautoriseret revisionsfirma

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.186.191

2018-02-28 16:01:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LBEMC-YEU7I-XT7QG-LD7XI-H6IEB-AE3J1

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>