

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2015 - 30. september 2016

EJENDOMSSELSKABET GENERATORVEJ 31 APS

**Generatorvej 31
2860 Søborg**

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

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

Michael Undén
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	8
Balance pr. 30. september 2016	9-10
Noter	11-12

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 2015/16 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 13. februar 2017.

Direktionen:

Michael Undén

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 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 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 13. februar 2017.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor

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 1 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 2016.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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.

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:**Investeringsejendomme:**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Tomme lejemål er medregnet til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %.

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 nettorealiseringsværdi.

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 22,0%.

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.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	139.966	91.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>226.188</u>	<u>0</u>
RES. FØR FIN. POSTER	366.154	91.354
1 Finansielle indtægter	0	1.832
2 Finansielle omkostninger	<u>-52.653</u>	<u>-54.216</u>
RESULTAT FØR SKAT	313.501	38.970
3 Skat af årets resultat	<u>-65.420</u>	<u>-9.237</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>248.081</u>	<u>29.733</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>248.081</u>	<u>29.733</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>248.081</u>	<u>29.733</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
6 Investeringsejendomme	<u>3.600.000</u>	<u>3.373.812</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.600.000</u>	<u>3.373.812</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>3.600.000</u>	<u>3.373.812</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.110</u>	<u>6.850</u>
TILGODEHAVENDER	<u>7.110</u>	<u>6.850</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>35.397</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>7.110</u>	<u>42.247</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>3.607.110</u>	<u>3.416.059</u>

Note	2015/16	2014/15
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført overskud	410.319	162.238
EGENKAPITAL	490.319	242.238
Hensættelse til udskudt skat	120.419	44.859
HENSATTE FORPLIGTELSER	120.419	44.859
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.937.907	1.916.862
5 Realkreditinstitutter	908.079	956.070
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.845.986	2.872.932
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	48.000	47.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.174	13.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	56.213	179.949
Pengeinstitutter	8.212	0
Selskabsskat	550	0
Anden gæld	24.237	15.907
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	150.386	256.030
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.996.372	3.128.962
PASSIVER I ALT	3.607.110	3.416.059

7 Selskabets kapitalberedskab
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualforpligtelser

1	<u>Finansielle indtægter</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	1.832
	<u>I ALT</u>	<u>0</u>	<u>1.832</u>
2	<u>Finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	34.335	33.810
	Renteomkostninger i øvrigt	18.318	20.406
	<u>I ALT</u>	<u>52.653</u>	<u>54.216</u>
3	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	550	0
	Refusion af sambeskatning	-10.690	0
	Regulering af udskudt skat	75.560	9.237
	<u>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</u>	<u>65.420</u>	<u>9.237</u>
4	<u>Egenkapital</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	<u>I ALT</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	162.238	132.505
	Overført af årets resultat	248.081	29.733
	<u>I ALT</u>	<u>410.319</u>	<u>162.238</u>
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>490.319</u>	<u>242.238</u>

<u>5</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	48.000	47.000
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	715.461	762.321

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter stillet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

	<u>Regn.skabs- mæssig værdi</u>	<u>Gæld pantebrev</u>
Investeringsejendomme	3.600.000	1.920.000
I ALT	3.600.000	1.920.000

Pantebrev, nom. kr. 750.000, i selskabets investeringsejendom med en samlet balanceværdi på kr. 3.600.000, er deponeret til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitutter.

7 Selskabets kapitalberedskab

Gæld til den tilknyttede virksomhed, med i alt kr. 1.937.907, 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.

8 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.