

Ejendomsselskabet Langelandsvej 5 ApS

Nydamsvej 29, 6040 Egtved

CVR-nr. 34 60 93 06



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. oktober 2017

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomselskabet Langelandsvej 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. oktober 2017

Direktion:



Jens Kristoffer Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Langelandsvej 5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Langelandsvej 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. oktober 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Langelandsvej 5 ApS
Adresse, postnr., by	Nydamsvej 29, 6040 Egtved
CVR-nr.	34 60 93 06
Stiftet	2. juli 2012
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Jens Kristoffer Larsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 564.193 kr. mod 728.059 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 5.019.046 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.491.288	1.622.106
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-573.392	-496.766
	Resultat før finansielle poster	917.896	1.125.340
2	Finansielle indtægter	6.567	12.206
	Finansielle omkostninger	-201.194	-210.351
	Resultat før skat	723.269	927.195
3	Skat af årets resultat	-159.076	-199.136
	Årets resultat	<u>564.193</u>	<u>728.059</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>564.193</u>	<u>728.059</u>
		<u>564.193</u>	<u>728.059</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.814.104	15.074.236
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>429.758</u>	<u>738.858</u>
		<u>15.243.862</u>	<u>15.813.094</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>140.000</u>	<u>305.000</u>
		<u>140.000</u>	<u>305.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.383.862</u>	<u>16.118.094</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	467	230.337
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.037</u>	<u>9.332</u>
		<u>13.504</u>	<u>239.669</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.108.779</u>	<u>153.796</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.122.283</u>	<u>393.465</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.506.145</u>	<u>16.511.559</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	3.019.046	2.454.853
	Egenkapital i alt	<u>5.019.046</u>	<u>4.454.853</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	320.500	285.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>320.500</u>	<u>285.400</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.500.488	10.173.233
	Deposita	519.090	519.090
		<u>10.019.578</u>	<u>10.692.323</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	672.746	681.808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.036	18.707
	Gæld til tilknyttede virksomheder	141.878	99.334
	Skyldig selskabsskat	123.976	141.878
	Anden gæld	181.385	137.256
		<u>1.147.021</u>	<u>1.078.983</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.166.599</u>	<u>11.771.306</u>
	PASSIVER I ALT	<u>16.506.145</u>	<u>16.511.559</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	2.000.000	2.454.853	4.454.853
Overført, jf. resultatdisponering	0	564.193	564.193
Egenkapital 30. juni 2017	2.000.000	3.019.046	5.019.046

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Langelandsvej 5 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Scrapværdien forventes at udgør 25% for bygninger og 0% for andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og tillæg af opskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.567	12.200
Andre finansielle indtægter	0	6
	<u>6.567</u>	<u>12.206</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	123.976	141.878
Årets regulering af udskudt skat	35.100	58.400
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.142
	<u>159.076</u>	<u>199.136</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2016	16.024.618	1.545.500	17.570.118
Tilgang i årets løb	4.160	0	4.160
Kostpris 30. juni 2017	<u>16.028.778</u>	<u>1.545.500</u>	<u>17.574.278</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	950.382	806.642	1.757.024
Årets afskrivninger	264.292	309.100	573.392
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>1.214.674</u>	<u>1.115.742</u>	<u>2.330.416</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>14.814.104</u>	<u>429.758</u>	<u>15.243.862</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.173.234	672.746	9.500.488	6.573.196
Deposita	519.090	0	519.090	519.090
	<u>10.692.324</u>	<u>672.746</u>	<u>10.019.578</u>	<u>7.092.286</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**Noter****6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med Mobil-Invest DK ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter, 10.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 14.814 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er der givet underpant i ejerpantebreve samt udstedt skadeløsbreve med 6.650 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 14.814 t.kr.

8 Nærtstående parter**Oplysning om koncernregnskaber**

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Mobil-Invest DK ApS	Vejle	Erhvervsstyrelsen