

# Burholt.

Burholt Revision  
Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
Tel. 98 46 49 88  
CVR nr. 20833696  
ejvind@ejvindburholt.dk

## **Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

Havvænget 2  
9300 Sæby

Årsrapport 2015/16  
CVR-nr. 35235965

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-09-2016

---

Rode Fritlev Andreasen  
Dirigent

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS Havvænget 2 9300 Sæby
CVR-nr.	35235965
Stiftelsesdato	01-05-2013
Regnskabsår	01-05-2015 - 30-04-2016
<b>Direktion</b>	Rode Fritlev Andreasen, Direktør
<b>Revisor</b>	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12060

## **Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-05-2015 - 30-04-2016 for Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-04-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2015 - 30-04-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 20-09-2016

### **Direktion**

Rode Fritlev Andreasen  
Direktør

## **Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS for regnskabsåret 01-05-2015 - 30-04-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-04-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2015 - 30-04-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sæby, den 20-09-2016

#### **Burholt Revision**

Ejvind Burholt  
Registreret revisor HD

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-05-2015 - 30-04-2016 udviser et resultat på kr. 291.917, og selskabets balance pr. 30-04-2016 udviser en balancesum på kr. 11.555.674, og en egenkapital på kr. 385.209.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015/16 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.



### Anvendt regnskabspraksis

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>455.085</b>	<b>121.948</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.850	-46.257
<b>Driftsresultat</b>		<b>407.235</b>	<b>75.691</b>
Finansielle indtægter		1	8
<b>Resultat før skat</b>		<b>407.236</b>	<b>75.699</b>
Skat af årets resultat	1	-115.319	5.508
<b>Årets resultat</b>		<b>291.917</b>	<b>81.207</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		291.917	81.207
<b>Resultatdesponering</b>		<b>291.917</b>	<b>81.207</b>

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	288.695	336.545
Investeringsjendomme	3	10.990.733	8.590.392
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.279.428</b>	<b>8.926.937</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.279.428</b>	<b>8.926.937</b>
Andre tilgodehavender		0	204.210
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>204.210</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>276.246</b>	<b>121.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>276.246</b>	<b>326.005</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.555.674</b>	<b>9.252.942</b>

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	4	305.209	13.292
<b>Egenkapital</b>		<b>385.209</b>	<b>93.292</b>
Hensættelser til udskudt skat		168.893	74.039
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>168.893</b>	<b>74.039</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.800.898	8.909.420
Selskabsskat		20.465	0
Anden gæld		180.209	161.191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.001.572</b>	<b>9.085.611</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.001.572</b>	<b>9.085.611</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.555.674</b>	<b>9.252.942</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Sæby Storkøb Ejendomsinvest 2 ApS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	20.465	0
Regulering udskudt skat	94.854	-5.508
	<b>115.319</b>	<b>-5.508</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	382.802	45.340
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	337.462
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>382.802</b>	<b>382.802</b>
Af- og nedskrivninger primo	-46.257	0
Årets afskrivninger	-47.850	-46.257
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-94.107</b>	<b>-46.257</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>288.695</b>	<b>336.545</b>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	8.590.392	4.950.771
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.400.341	3.639.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.990.733</b>	<b>8.590.392</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.990.733</b>	<b>8.590.392</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	13.292	-67.915
Årets tilgang	291.917	81.207
<b>Saldo ultimo</b>	<b>305.209</b>	<b>13.292</b>
<b>5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.