

Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS

Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 24 15 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2018.

Mads Stroyer Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. juni 2018

Direktion

Mads Stroyer Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 25. juni 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS Bekkasinvej 4 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 35 24 15 90
	Stiftet: 15. maj 2013
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Mads Stroyer Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Stroyer Development A/S, Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-36.317	-40.269
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	6.000.000
Andre finansielle indtægter	677	182
Øvrige finansielle omkostninger	-914.004	-1.297.839
Resultat før skat	-949.644	4.662.074
Skat af årets resultat	208.893	-1.025.656
Årets resultat	-740.751	3.636.418
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.636.418
Disponeret fra overført resultat	-740.751	0
Disponeret i alt	-740.751	3.636.418

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme under opførsel	<u>42.396.070</u>	<u>30.187.393</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.396.070</u>	<u>30.187.393</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.396.070</u>	<u>30.187.393</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.060.430</u>	<u>102.261</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.060.430</u>	<u>102.261</u>
Likvide beholdninger	<u>2.638.160</u>	<u>16.629.638</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.698.590</u>	<u>16.731.899</u>
Aktiver i alt	<u>46.094.660</u>	<u>46.919.292</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	10.794.638	11.535.389
Egenkapital i alt	10.874.638	11.615.389
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.016.763	3.225.656
Hensatte forpligtelser i alt	3.016.763	3.225.656
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	31.960.000	31.960.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.960.000	31.960.000
Gæld til pengeinstitutter	108.447	105.746
Anden gæld	134.812	12.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	243.259	118.247
Gældsforpligtelser i alt	32.203.259	32.078.247
Passiver i alt	46.094.660	46.919.292

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme under opførsel		
Kostpris 1. januar 2017	14.187.393	14.187.393
Tilgang i årets løb	<u>12.208.677</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>26.396.070</u>	<u>14.187.393</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	16.000.000	10.000.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>42.396.070</u>	<u>30.187.393</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,97
Højeste afkastprocent	4,15
Laveste afkastprocent	3,80

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien pr. 31/12 2017 af investerings-ejendommene reduceres med 4,7 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.874.638 kr. til 6.990.962 kr.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.960.000	31.960.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>31.960.000</u>	<u>31.960.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>31.960.000</u>	<u>31.960.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.960 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 42.396 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut og underentreprenører har selskabet stillet sikkerhed i 2 stk. deponeringskonti på i alt t.kr. 2.552.

5. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

I forbindelse med opførelse af erhvervsjendommen Ny Munkegade 2 E-F, er der opstået en uoverensstemmelse med hovedentrepriseforleverandøren på projektet. Der verserer en voldgiftssag, der på nuværende tidspunkt ikke er endelig afsluttet. Ledelsen vurderer dog, at selskabets forpligtelse på den omhandlede voldgift ligger på et niveau, der ikke vil bevirke, at byggeriet ikke forventes at kunne færdiggøres til den budgetterede opførelsessum.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stroyer Development A/S, CVR-nr. 30484843 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.