

Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS

Bekkasinvej 4
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/06/2017

Mads Stroyer Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS
Bekkasinvej 4
8270 Højbjerg

CVR-nr: 35241590
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Marselis Boulevard 173
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 18291584
P-enhed: 1001473349

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den

Direktion

Mads Stroyer Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 C, 22/06/2017

Poul Vogelius
Reg. revisor, medlem af fsr
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 18291584

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 3.636.418. Årets overskud anvendes således:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Udbytte | 0 |
| Overført til næste år | 3.636.418 |
| I alt | 3.636.418 |

Egenkapitalen udgør herefter kr. 11.615.391.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skatter herunder udskudt skat

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Stroyer Development ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat" eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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% for udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 38.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser. Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammensætning og kontraktbestand.

Reguleringer i dagsværdien af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen jf. årsregnskabslovens § 49 stk. 1. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, materiel og inventar 5 år

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af en bankkonto.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttoresultat | | -40.269 | 378.179 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -40.269 | 378.179 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.000.000 | 8.630.531 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 182 | 32.065 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -1.297.839 | -324.501 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.662.074 | 8.716.274 |
| Skat af årets resultat | 3 | -1.025.656 | -1.898.314 |
| Årets resultat | | 3.636.418 | 6.817.960 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.636.418 | 6.817.960 |
| I alt | | 3.636.418 | 6.817.960 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 30.187.392 | 13.653.822 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 30.187.392 | 13.653.822 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.007.637 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 0 | 1.007.637 |
| Anlægsaktiver i alt | | 30.187.392 | 14.661.459 |
| Andre tilgodehavender | | 102.264 | 35.182 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 10.885 |
| Tilgodehavender i alt | | 102.264 | 46.067 |
| Likvide beholdninger | | 16.629.637 | 1.321.451 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 16.731.901 | 1.367.518 |
| Aktiver i alt | | 46.919.293 | 16.028.977 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 11.535.391 | 7.898.973 |
| Egenkapital i alt | | 11.615.391 | 7.978.973 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.225.656 | 2.200.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 3.225.656 | 2.200.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 31.960.000 | 5.815.209 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 31.960.000 | 5.815.209 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 20.139 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 118.246 | 14.656 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 118.246 | 34.795 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 32.078.246 | 5.850.004 |
| Passiver i alt | | 46.919.293 | 16.028.977 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|-------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Renter, pengeinstitut | 0 | 207 |
| Kursgevinst, lån | 182 | 31.858 |
| | <u>182</u> | <u>32.065</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Prioritetsrenter | 301.154 | 258.309 |
| Renter, pengeinstitut | 39.304 | 0 |
| Garantiprovision | 445.664 | 0 |
| Låneomkostninger, indfriet lån | 510.344 | 51.211 |
| Kurstab, lån | 1.373 | 3.812 |
| Renter, anden gæld | 0 | 11.169 |
| | <u>1.297.839</u> | <u>324.501</u> |

3. Skat af årets resultat

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 20.139 |
| Ændring af udskudt skat | 1.025.656 | 1.878.175 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>1.025.656</u> | <u>1.898.314</u> |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | kr. |
|-----------------------|-------------------|
| BRF Kredit 31.960.000 | <u>31.960.000</u> |

Restgæld efter 5 år 31.960 t.kr.

5. Oplysning om 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 2016 udgjorde 30.187 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Stroyer Development ApS og søstervirksomhederne Ejendomsselskabet Nørre Alle 54 ApS, Ejendomsselskabet Århus City ApS og Ejendomsselskabet Marselisborg Alle 3A ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Stroyer Development ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------|------|
| Antal ansatte, primo | 1 | 1 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 | 1 |
| Antal ansatte, ultimo | 1 | 1 |