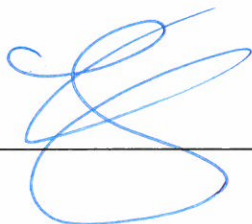


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. november 2016

Dirigent



\_\_\_\_\_  
Jesper Mott



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS  
Solvangsvej 2  
4681 Herfølge**

**Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Kundenr. 2099  
Regnskabsår nr. 3  
CVR-nr. 35 48 47 36

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæringer	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 9
Resultatopgørelse 1. juli 2015 til 30. juni 2016	side 10
Balance pr. 30. juni 2016	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS  
Solvangsvej 2  
4681 Herfølge

CVR-nr.: 35 48 47 36  
Stiftet: 1. oktober 2013  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Jesper Mott

**Revisor**

SR Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Torvet 30, 2. sal  
4600 Køge

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

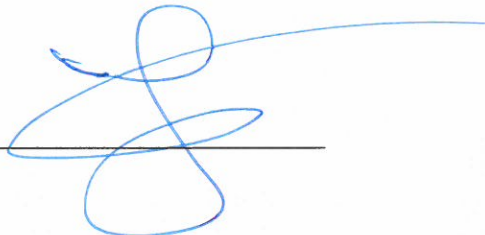
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 16. november 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Mott



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 vor revision 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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.

Køge, den 16. november 2016

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at drive virksomhed med udlejning, køb, salg, administration og investering i fast ejendom samt anden i forbindelse hermed bestående virksomhed.

### **Udvikling i regnskabsåret 2015/2016**

Årets resultat udgør kr. 89.897,-.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.043.030,- og en egenkapital på kr. 153.042,-.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016/2017**

Det forventes at selskabet vil generere overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 22A ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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, som 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker med udgangspunkt i handelsværdien.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Debitorerne måles til kostpris. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted til nettorealisation sværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 a'contoskatter.

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

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 nettorealisation sværdi.

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%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>187.090</b>	<b>-6.500</b>	
Finansielle indtægter	8	0	
Finansielle omkostninger	<u>-74.637</u>	<u>0</u>	1
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>112.461</b>	<b>-6.500</b>	
Skat af årets resultat	<u>-22.564</u>	<u>1.543</u>	2
<b>Årets resultat</b>	<b><u>89.897</u></b>	<b><u>-4.957</u></b>	
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>89.897</u>	<u>-4.957</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>89.897</u></b>	<b><u>-4.957</u></b>	

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6.965.780	0	
<b>I alt</b>	<u>6.965.780</u>	<u>0</u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.965.780</u>	<u>0</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	69.188	
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	1.543	5.457	
Periodeafgrænsningsposter	13.442	0	
<b>I alt</b>	<u>14.985</u>	<u>74.645</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>62.265</u>	<u>0</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>77.250</u>	<u>74.645</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.043.030</u></u>	<u><u>74.645</u></u>	

**Balance pr. 30. juni****Passiver**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
I alt	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
<b>Overført resultat</b>			
Overført fra tidligere år	-16.855	-11.898	
Årets resultat	<u>89.897</u>	<u>-4.957</u>	
I alt	<u>73.042</u>	<u>-16.855</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>153.042</b></u>	<u><b>63.145</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5.056.004	0	3
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>22.564</u>	<u>0</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>5.078.568</b></u>	<u><b>0</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	247.100	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.002	5.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.544.318</u>	<u>6.500</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.811.420</b></u>	<u><b>11.500</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>6.889.988</b></u>	<u><b>11.500</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>7.043.030</b></u>	<u><b>74.645</b></u>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			4
<b>Eventualposter</b>			5

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	39.445	0
Andre finansielle omkostninger	<u>35.192</u>	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<u><u>74.637</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Note 2 Skat af årets resultat</b>		
Skyldig selskabsskat til sambeskattede selskaber	22.564	0
Tilgodehavende selskabsskat hos sambeskattede selskaber	<u>0</u>	<u>-1.543</u>
<b>Årets skat</b>	<u><u>22.564</u></u>	<u><u>-1.543</u></u>

### Note 3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.314.704 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### Note 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 176g Vejle Bygrunde tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 5.303.104.

### Note 5 Eventualposter

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte med andre helejede selskaber i sambeskatningen. Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært og begrænset til ejerandelen.