

Ejendomsselskabet Søndre Mellevej 8 ApS
Guldalderen 20-22, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 35 82 92 10

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

Hans-Henrik Uttenthal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Søndre Mellemvej 8 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 10. oktober 2016

Direktion

Hans-Henrik Uttenthal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Søndre Mellemvej 8 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndre Mellemvej 8 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 10. oktober 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Søndre Mellemvej 8 ApS Guldalderen 20-22 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 35 82 92 10
	Stiftet: 10. april 2014
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Hans-Henrik Uttenthal
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fabriksejendomme og kontor ved Søndre Mellemvej 8A, 4000 Roskilde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -33.012 mod -57.185 sidste år.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndre Mellemevej 8 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

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Søndre Mellemvej 8 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

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. maj - 30. april

Note	2015/16	2014/15
Lejeindtægter	307.846	274.807
Andre eksterne omkostninger	-159.995	-130.364
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.174	-54.600
Driftsresultat	92.677	89.843
1 Øvrige finansielle omkostninger	-106.428	-163.157
Resultat før skat	-13.751	-73.314
2 Skat af årets resultat	-19.261	16.129
Årets resultat	-33.012	-57.185
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-33.012	-57.185
Disponeret i alt	-33.012	-57.185

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.568.482	3.585.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.568.482</u>	<u>3.585.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.568.482</u>	<u>3.585.400</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	16.129
	Tilgodehavende selskabsskat	11.726	0
	Andre tilgodehavender	12.831	107.442
	Periodeafgrænsningsposter	0	14.062
	Tilgodehavender i alt	<u>24.557</u>	<u>137.633</u>
	Likvide beholdninger	<u>138.549</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>163.106</u>	<u>137.633</u>
	Aktiver i alt	<u>3.731.588</u>	<u>3.723.033</u>

Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	-90.197	-57.185
Egenkapital i alt	-10.197	22.815
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	14.858	0
Hensatte forpligtelser i alt	14.858	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.871.309	2.077.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.490.500	1.490.500
Deposita	9.000	31.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.370.809	3.599.875
Kortfristet del af langfristet gæld	103.544	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	232.461	28.347
Anden gæld	20.113	71.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	356.118	100.343
Gældsforpligtelser i alt	3.726.927	3.700.218
Passiver i alt	3.731.588	3.723.033

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	80.326	152.271
Andre finansielle omkostninger	<u>26.102</u>	<u>10.886</u>
	<u>106.428</u>	<u>163.157</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.726	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-30.987</u>	<u>16.129</u>
	<u>-19.261</u>	<u>16.129</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u> </u>
Kostpris 1. maj 2015		3.640.000
Tilgang		<u>38.256</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>3.678.256</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		54.600
Årets afskrivninger		<u>55.174</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>109.774</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>3.568.482</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	-57.185	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-33.012</u>	<u>-57.185</u>
	<u>-90.197</u>	<u>-57.185</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	103.544	1.451.727	1.974.853	2.077.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.490.500	1.490.500
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.000</u>	<u>31.500</u>
	<u>103.544</u>	<u>1.451.727</u>	<u>3.474.353</u>	<u>3.599.875</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der udstedt pantebrev for i alt t.kr. 2.120 i grunde og bygninger til en bogført værdi af t.kr. 3.568.482.