

Ejendomsselskabet Sandved ApS
Kystvejen 17, 4. sal, 8000 Aarhus

Årsrapport for
5. februar 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 36 53 39 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

Claus Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 5. februar 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. februar 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Sandved 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. februar 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2016

Direktion

Claus Thorsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Sandved ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sandved ApS for regnskabsåret 5. februar 2015 - 30. juni 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. februar 2015 - 30. juni 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.

Risskov, den 30. november 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Sandved ApS
Kystvejen 17, 4. sal
8000 Aarhus

CVR-nr.: 36 53 39 35

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 5. februar - 30. juni

Direktion

Claus Thorsen

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -40.268 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -81.408 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sandved ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflægges i danske kroner. Da det er selskabets første regnskabsår er der som sammenligningstal anvendt åbningsbalancen ved selskabets stiftelse.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	5/2 2015 - 30/6 2016
Bruttotab	-40.268
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-49.999
Resultat før skat	-90.267
2 Skat af årets resultat	8.859
Årets resultat	-81.408
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-81.408
Disponeret i alt	-81.408

Balance

Aktiver		<u>30/6 2016</u>	<u>5/2 2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	320.065	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>320.065</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>320.065</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	8.859	0
	Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.860</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.860</u>	<u>50.000</u>
	Aktiver i alt	<u>328.925</u>	<u>50.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2016</u>	<u>5/2 2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	-81.408	0
	Egenkapital i alt	<u>-31.408</u>	<u>50.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	360.333	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	360.333	0
	Gældsforpligtelser i alt	<u>360.333</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>328.925</u>	<u>50.000</u>

Noter

	5/2 2015 - 30/6 2016	
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Indtægt af tilknyttet virksomhed		-49.999
		-49.999
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat		-8.859
		-8.859
	<u>30/6 2016</u>	<u>5/2 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	320.065	0
Kostpris 30. juni 2016	320.065	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	320.065	0
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 30. juni 2016	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-49.999	0
Årets tilbageførsler på afgang	49.999	0
Opskrivninger 30. juni 2016	0	0
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 5. februar 2015	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	50.000
	50.000	50.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>5/2 2015</u>
6. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-81.408</u>	<u>0</u>
	<u>-81.408</u>	<u>0</u>