

Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS

Strandvangsvej 54
8250 Egå
CVR-nr. 36943483

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.10.2017

Dirigent

Navn: Hans Houliind

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS
Strandvangsvej 54
8250 Egå

CVR-nr.: 36943483
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Hans Houllind
Svend Olaf Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 03.10.2017

Direktion

Hans Houllind

Svend Olaf Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juli 2015 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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, den 03.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets andet regnskabsår, som er forløbet som forventet med et overskud på 3.252 t.kr.

For 2017/18 forventes et resultat på samme niveau som i 2016/17.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af selskabets udlejningsejendom. Selskabet måler nu udlejningsejendommen til dagsværdi mod tidligere kostpris. Den samlede indvirkning af ændringen i anvendt regnskabspraksis fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.017.631	4.006.799
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		228.804	0
Driftsresultat		4.246.435	4.006.799
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		102.791	43.685
Andre finansielle omkostninger		(177.755)	(196.709)
Resultat før skat		4.171.471	3.853.775
Skat af årets resultat	1	(919.167)	(815.000)
Årets resultat		3.252.304	3.038.775
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		14.365.495	2.800.000
Overført resultat		(11.113.191)	238.775
		3.252.304	3.038.775

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		33.689.672	28.491.319
Materielle anlægsaktiver	2	33.689.672	28.491.319
 Anlægsaktiver		 33.689.672	 28.491.319
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.316.503	2.076.712
Andre tilgodehavender		0	280.114
Tilgodehavender		14.316.503	2.356.826
 Likvide beholdninger		 6.686.798	 0
 Omsætningsaktiver		 21.003.301	 2.356.826
 Aktiver		 54.692.973	 30.848.145

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		8.500.000	19.613.191
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>14.365.495</u>	<u>2.800.000</u>
Egenkapital		<u>23.365.495</u>	<u>22.913.191</u>
Udskudt skat		<u>1.918.000</u>	<u>1.520.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.918.000</u>	<u>1.520.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.909.020	0
Bankgæld		0	4.000.000
Deposita		4.177.948	0
Skyldig selskabsskat		<u>521.167</u>	<u>713.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>21.608.135</u>	<u>4.713.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	777.780	1.000.000
Bankgæld		6.570.058	476.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.676	218.016
Anden gæld		<u>216.829</u>	<u>7.457</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.801.343</u>	<u>1.701.954</u>
Gældsforpligtelser		<u>29.409.478</u>	<u>6.414.954</u>
Passiver		<u>54.692.973</u>	<u>30.848.145</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	19.613.191	2.800.000	22.913.191
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.800.000)	(2.800.000)
Årets resultat	0	(11.113.191)	14.365.495	3.252.304
Egenkapital ultimo	500.000	8.500.000	14.365.495	23.365.495

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	521.167	713.000
Ændring af udskudt skat	398.000	102.000
	919.167	815.000
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		28.491.319
Tilgange		4.969.549
Kostpris ultimo		33.460.868
Årets opskrivninger		228.804
Opskrivninger ultimo		228.804
Regnskabsmæssig værdi ultimo		33.689.672

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for investeringsejendommen udgør 9% pr. 30.06.2017 mod 9% pr. 30.06.2016.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen udgør 202 kr. mod 202 kr. sidste år. Størrelsen af ejendommen udgør 20.596 m2. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med en lejer, som har en uopsigeligthed frem til 1. juli 2030.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	777.780	0	16.909.020	13.556.022
Bankgæld	0	1.000.000	0	0
Deposita	0	0	4.177.948	4.177.948
Skyldig selskabsskat	0	0	521.167	0
	777.780	1.000.000	21.608.135	17.733.970

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVHS Partners ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 32.000 t.kr. i ejendom.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 18.000 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 33.689.672 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Effekt af praksisændring

Selskabet har ændret regnskabspraksis, således at selskabets investeringsejendom ikke længere indregnes og måles til kostpris, men indregnes og måles til dagsværdi. Derudover er der enkelte poster, som er ændret ved reklassifikation

Skyldige omkostninger, der ikke er relateret til personale og offentlige myndigheder, er præsenteret under Leverandører af varer og tjenesteydelser, idet omkostninger tidligere var indregnet under Anden gæld. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Effekten af den ændrede regnskabspraksis er tilpasset i sammenligningstallene for 2015/16 og indregnet på egenkapitalen primo. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har betydet at resultatopgørelsen for 2015/16 er blevet korrigeret med 155 t.kr., aktiver er blevet forøget med 6.447 t.kr. effekten på egenkapitalen er 5.027 t.kr, og udskudt skat er blevet forøget med 1.420 t.kr.

Udover de nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme praksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.