



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ELMETOFTEN 1 APS
INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD

ÅRSRAPPORT

2015/16

1. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. september 2016**

Jens Kristian Olesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 29. juni 2015 - 30. april 2016 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 10-11 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Elmetofte 1 ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård |
| | CVR-nr.: 36 94 64 66 Stiftet: 29. juni 2015 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 29. juni 2015 - 30. april 2016 |
| Direktion | Jens Kristian Olesen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 29. juni 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Elmetoftens 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 29. juni 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgaard, den 30. september 2016

Direktion

Jens Kristian Olesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elmetofte 1 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elmetofte 1 ApS for regnskabsåret 29. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 29. juni 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.

Ejstrupholm, den 30. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres i takt med at ejendommen bliver klar til udlejning og bliver udlejet.

RESULTATOPGØRELSE 29. JUNI - 30. APRIL

| | Note | 2015/16 kr. |
|--|------|-----------------|
| BRUTTOTAB | | -52.239 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -72.716 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -124.955 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -124.955 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | -124.955 |
| I ALT | | -124.955 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2016 kr. |
|--|------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.861.728 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 3.861.728 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.861.728 |
| Likvide beholdninger..... | | 10.429 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 10.429 |
| AKTIVER..... | | 3.872.157 |
| | | |
| PASSIVER | | |
| Anpartskapital..... | | 51.000 |
| Overført overskud..... | | -124.955 |
| EGENKAPITAL..... | 2 | -73.955 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | | 3.802.103 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 3.802.103 |
| Anden gæld..... | | 144.009 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 144.009 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.946.112 |
| PASSIVER..... | | 3.872.157 |

NOTER

| | | | | Note |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|
| Materielle anlægsaktiver | | | | 1 |
| | | | Investerings- ejendomme | |
| Tilgang | | | 3.861.728 | |
| Kostpris 30. april 2016..... | | | 3.861.728 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016..... | | | 3.861.728 | |
| Egenkapital | | | | 2 |
| | | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 29. juni 2015..... | 51.000 | | 0 | 51.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | -124.955 | -124.955 |
| Egenkapital 30. april 2016..... | 51.000 | | -124.955 | -73.955 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 3 |
| | 29/6 2015 gæld i alt | 30/4 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | 0 | 3.802.103 | 0 | 3.802.103 |
| | 0 | 3.802.103 | 0 | 3.802.103 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elmetofte 1 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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