

Erhvervsejendomme ApS

Hjemstedsadresse: C/o TC Administration ApS, Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

CVR-nummer 37 04 21 45

Årsrapport 2016/2017

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2017

Mikkel de Linde
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabet | Erhvervsejendomme ApS C/o TC Administration ApS, Sydvestvej 130 2600 Glostrup Hjemstedskommune: Glostrup |
| Direktion | Mikkel de Linde |
| Revision | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato | 28. august 2015 |
| Regnskabsår | 1. juli - 30. juni |
| Første regnskabsår | 28. august 2015 – 30. juni 2016 |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har pr. 30. juni 2017 en negativ egenkapital på t.kr. 580, hvorved selskabskapitalen er tabt. Til trods herfor er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet og kapital til selskabets fortsatte drift. Endvidere forventes der driftsoverskud i det kommende regnskabsår.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Erhvervsejendomme 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. november 2017

Direktion

Mikkel de Linde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Erhvervsejendomme ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

Helsingør, den 28. november 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Erhvervsejendomme ApS for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

| | | | |
|-----------|-------|----------------------|----------|
| Bygninger | 50 år | Forventet scarpværdi | 25 - 40% |
|-----------|-------|----------------------|----------|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatteilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

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 nettorealiseringsværdi.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

| Note | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 692.302 | -73.445 |
| 5 Afskrivninger | 265.831 | 189.315 |
| Resultat af primær drift | 426.471 | -262.760 |
| 2 Finansielle indtægter | 0 | 125 |
| 3 Finansielle omkostninger | 463.581 | 330.469 |
| Resultat før skat | -37.110 | -593.104 |
| 4 Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | -37.110 | -593.104 |
| Resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført til overført resultat | -37.110 | -593.104 |
| Disponeret | -37.110 | -593.104 |

Balance 30. juni 2017

Aktiver

| Note | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 29.196.430 | 18.367.531 |
| 5 Materielle anlægsaktiver | 29.196.430 | 18.367.531 |
| Anlægsaktiver | 29.196.430 | 18.367.531 |
| Andre tilgodehavender | 305.423 | 151.251 |
| Tilgodehavender | 305.423 | 151.251 |
| Likvide beholdninger | 157.735 | 3.876 |
| Omsætningsaktiver | 463.158 | 155.127 |
| Aktiver i alt | 29.659.588 | 18.522.658 |

Balance 30. juni 2017

Passiver

| Note | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | -630.214 | -593.104 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| 6 Egenkapital | -580.214 | -543.104 |
| Deposita, langfristede gældsforpligtelser | 321.368 | 196.000 |
| 7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt | 17.010.516 | 10.077.176 |
| Langfristet gæld | 17.331.884 | 10.273.176 |
| 7 Kreditinstitutter i øvrigt | 823.139 | 555.397 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.820.126 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 12.500 | 22.146 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.489 | 132.631 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.141.650 | 344.498 |
| Anden gæld | 7.108.014 | 7.737.914 |
| Kortfristet gæld | 12.907.918 | 8.792.586 |
| Gæld i alt | 30.239.802 | 19.065.762 |
| Passiver i alt | 29.659.588 | 18.522.658 |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualforpligtelser | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Ledelsens bemærkninger | | |
| <p>Selskabet har pr. 30. juni 2017 en negativ egenkapital på t.kr. 580, hvorved selskabetskapitalen er tabt. Til trods herfor er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet det forventes, at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet og kapital til selskabets fortsatte drift. Endvidere forventes der driftsoverskud i det kommende regnskabsår.</p> | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 125 |
| | <u>0</u> | <u>125</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 93.105 | 9.509 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 370.476 | 320.960 |
| | <u>463.581</u> | <u>330.469</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Ændring af hensættelse til udskudt skat | 0 | 0 |
| Skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|--|--------------------------|
| Anskaffelsessum 1. juli 2016 | 18.556.846 |
| Årets tilgang | 14.830.355 |
| Årets afgang | 3.735.625 |
| Anskaffelsessum 30. juni 2017 | <u>29.651.576</u> |
| Afskrivninger 1. juli 2016 | 189.315 |
| Årets afskrivninger | 265.831 |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang | 0 |
| Afskrivninger 30. juni 2017 | <u>455.146</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017 | <u>29.196.430</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital 1. juli 2016 | 50.000 | -593.104 | 0 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -37.110 | 0 |
| Egenkapital 30. juni 2017 | <u>50.000</u> | <u>-630.214</u> | <u>0</u> |

2017

2016

7 Kreditinstitutter i øvrigt

| | | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Forfald efter 5 år | 14.330.689 | 7.907.402 |
| Forfald 1-5 år | 2.679.827 | 2.169.774 |
| Forfald inden 1 år | 823.139 | 555.397 |
| | <u>17.833.655</u> | <u>10.632.573</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret pantebreve på t.kr. 18.792 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 29.196.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 27/8 2015 ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mikkel de Linde

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-807610421271
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 23:23:03

NEM ID

Mikkel de Linde

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-807610421271
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2017 kl.: 23:23:03

NEM ID

Kenn Elmgren

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2017 kl.: 08:22:50

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 76e79877JRzqM7442369

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.