

Erhvervsejendomme ApS

Hjemstedsadresse: c/o TC Administration ApS, Brandstrupvej 10, 2610 Rødovre

CVR-nummer 37 04 21 45

Årsrapport 2016

28. august 2015 - 30. juni 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / -2016

Mikkel de Linde
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Erhvervsejendomme ApS c/o TC Administration ApS Brandstrupvej 10 2610 Rødovre Hjemstedskommune: Rødovre
Direktion	Mikkel de Linde
Stiftelsesdato	28. august 2015
Regnskabsår	1. juli - 30. juni
Første regnskabsår	28. august 2015 - 30. juni 2016

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har den 1. september 2015 overtaget ejendommen Vallensbækvej 63.

Selskabets resultat vurderes ikke som tilfredsstillende, men har dog været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Selskabet har tabt kapitalen. 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. Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 28. august - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. august - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 7. oktober 2016

Direktion

Mikkel de Linde

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Erhvervsejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 28. august 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 7. oktober 2016

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og 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 direkte omkostninger der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

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

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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 poster 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 samt tekniske anlæg og maskiner 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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Tekniske anlæg og maskiner	25	år

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.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Balancen

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 28. august - 30. juni

Note	2016
	10 mdr.
Bruttofortjeneste	-73.445
Afskrivninger	189.315
Resultat af primær drift	-262.760
3 Finansielle indtægter	125
2 Finansielle omkostninger	330.469
Resultat før skat	-593.104
3 Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-593.104
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	-593.104
Disponeret	-593.104

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	16.930.332
Tekniske anlæg og maskiner	1.437.199
4 Materielle anlægsaktiver	<u>18.367.531</u>
Anlægsaktiver	<u>18.367.531</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>151.251</u>
Tilgodehavender	<u>151.251</u>
Likvide beholdninger	<u>3.876</u>
Omsætningsaktiver	<u>155.127</u>
Aktiver i alt	<u>18.522.658</u>

Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	-593.104
Foreslået udbytte	0
5 Egenkapital	<u>-543.104</u>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	196.000
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	9.956.611
Langfristet gæld	<u>10.152.611</u>
6 Kreditinstitutter i øvrigt	675.962
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.631
Anden gæld	8.082.412
Kortfristet gæld	<u>8.913.151</u>
Gæld i alt	<u>19.065.762</u>
Passiver i alt	<u>18.522.658</u>
1 Ledelsens bemærkninger	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

2016

10 mdr.

1 Ledelsens bemærkninger

Selskabet har pr. 30. juni 2016 en negativ egenkapital på t.kr. 543, hvorved selskabskapitalen er tabt.

Selskabet har tabt kapitalen. 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.

2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

330.469

330.469

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat

0

Ændring af hensættelse til udskudt skat

0

0

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum 28. august	0	0
Årets tilgang	17.070.088	1.486.758
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	<u>17.070.088</u>	<u>1.486.758</u>
Afskrivninger 28. august	0	0
Årets afskrivninger	139.756	49.559
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni	<u>139.756</u>	<u>49.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>16.930.332</u>	<u>1.437.199</u>

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 28. august	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-593.104	0
Egenkapital 30. juni	<u>50.000</u>	<u>-593.104</u>	<u>0</u>

2016

6 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	7.252.764
Forfald 1-5 år	2.703.847
Forfald inden 1 år	675.962
	<u>10.632.573</u>

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 10.920 med pant i grunde og bygninger samt andre anlæg til bogført værdi t.kr. 18.368.

8 Eventualforpligtelser

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