

Kammerslusen Ejendomme ApS

Øster Vedsted Mark 28
6760 Ribe
CVR-nr. 37063789

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.02.2018

Dirigent

Navn: Michael Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.09.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kammerslusen Ejendomme ApS
Øster Vedsted Mark 28
6760 Ribe

CVR-nr.: 37063789
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Michael Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Kammerslusen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 22.02.2018

Direktion

Michael Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kammerslusen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kammerslusen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 22.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016/17 realiseret et underskud på 868 t.kr. mod et underskud i 2015/16 på 154 t.kr., hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 500 t.kr. pr. 30. september 2017.

Selskabet har i regnskabsåret 2016/17 modtaget et koncerntilskud på 1.022 t.kr.

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		15.972	37.057
Af- og nedskrivninger		(1.032.463)	(134.071)
Driftsresultat		(1.016.491)	(97.014)
Andre finansielle indtægter		362	422
Andre finansielle omkostninger	1	(97.303)	(101.048)
Resultat før skat		(1.113.432)	(197.640)
Skat af årets resultat	2	245.056	43.523
Årets resultat		(868.376)	(154.117)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(868.376)	(154.117)
		(868.376)	(154.117)

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.000.000	3.965.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		66.666	133.333
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.066.666</u>	<u>4.099.129</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.066.666</u>	 <u>4.099.129</u>
 Udskudt skat		168.000	0
Andre tilgodehavender		1.642	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		60.718	60.645
Periodeafgrænsningsposter		3.407	3.420
Tilgodehavender		<u>233.767</u>	<u>64.065</u>
 Likvide beholdninger		 <u>166.063</u>	 <u>307.696</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>399.830</u>	 <u>371.761</u>
 Aktiver		 <u>3.466.496</u>	 <u>4.470.890</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		450.000	295.883
Egenkapital		500.000	345.883
Udskudt skat		0	16.700
Hensatte forpligtelser		0	16.700
Gæld til realkreditinstitutter		1.660.710	1.799.948
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.660.710	1.799.948
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	139.571	138.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.149.415	2.136.582
Anden gæld		16.800	33.019
Kortfristede gældsforpligtelser		1.305.786	2.308.359
Gældsforpligtelser		2.966.496	4.108.307
Passiver		3.466.496	4.470.890
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	295.883	345.883
Koncerntilskud o.l.	0	1.022.493	1.022.493
Årets resultat	0	(868.376)	(868.376)
Egenkapital ultimo	50.000	450.000	500.000

Noter

	2016/17	2015/16		
	kr.	kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	61.576	64.500		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>35.727</u>	<u>36.548</u>		
	<u>97.303</u>	<u>101.048</u>		
	2016/17	2015/16		
	kr.	kr.		
2. Skat af årets resultat				
Ændring af udskudt skat	(184.700)	16.700		
Refusion i sambeskatning	<u>(60.356)</u>	<u>(60.223)</u>		
	<u>(245.056)</u>	<u>(43.523)</u>		
			Andre	
			anlæg,	
			drifts-	
			materiel og	
			inventar	
	Grunde og	bygninger	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	<u>4.033.200</u>	<u>200.000</u>		
Kostpris ultimo	<u>4.033.200</u>	<u>200.000</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(67.404)	(66.667)		
Årets nedskrivninger	(898.392)	0		
Årets afskrivninger	<u>(67.404)</u>	<u>(66.667)</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.033.200)</u>	<u>(133.334)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>66.666</u>		
	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld
	for 12	for 12	12 måneder	efter 5 år
	måneder	måneder	2016/17	kr.
	2016/17	2015/16	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>139.571</u>	<u>138.758</u>	<u>1.660.710</u>	<u>1.097.298</u>
	<u>139.571</u>	<u>138.758</u>	<u>1.660.710</u>	<u>1.097.298</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Michael Nørgaard Holding ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2017, 80.153 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nørgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	45 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.