

Kammerslusen Ejendomme ApS
Øster Vedsted Mark 28
6760 Ribe
CVR-nr. 37063789

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.01.2017

Dirigent

Navn: Michael Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kammerslusen Ejendomme ApS

Øster Vedsted Mark 28

6760 Ribe

CVR-nr.: 37063789

Stiftet: 01.09.2015

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.09.2015 - 30.09.2016

Direktion

Michael Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 30.09.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.09.2015 - 30.09.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 19.12.2016

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 01.09.2015 - 30.09.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 19.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 1. september 2015.

Selskabets første regnskabsår udviser et underskud på 154 t.kr., hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 346 t.kr. pr. 30. september 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

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 afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering 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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		37.057
Af- og nedskrivninger		(134.071)
Driftsresultat		(97.014)
Andre finansielle indtægter		422
Andre finansielle omkostninger	1	(101.048)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(197.640)
Skat af ordinært resultat	2	43.523
Årets resultat		<u>(154.117)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(154.117)
		<u>(154.117)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.965.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>133.333</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.099.129</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.099.129</u>
 Tilgodehavende selskabsskat		60.645
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.420</u>
Tilgodehavender		<u>64.065</u>
 Likvide beholdninger		 <u>307.696</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>371.761</u>
 Aktiver		 <u><u>4.470.890</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		295.883
Egenkapital		345.883
Udskudt skat		16.700
Hensatte forpligtelser		16.700
Gæld til realkreditinstitutter		1.799.948
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.799.948
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	138.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.136.582
Anden gæld		33.019
Kortfristede gældsforpligtelser		2.308.359
Gældsforpligtelser		4.108.307
Passiver		4.470.890
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Kontant indbetalt ved stiftelse	50.000	450.000	500.000
Årets resultat	0	(154.117)	(154.117)
Egenkapital ultimo	50.000	295.883	345.883

Noter

	2015/16 kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	64.500
Renteomkostninger i øvrigt	36.548
	101.048

	2015/16 kr.
2. Skat af ordinært resultat	
Aktuel skat	(60.223)
Ændring af udskudt skat	16.700
	(43.523)

	Grunde og bygninger kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange	4.033.200	200.000
Kostpris ultimo	4.033.200	200.000
Årets afskrivninger	(67.404)	(66.667)
Af- og nedskrivninger ultimo	(67.404)	(66.667)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.965.796	133.333

	Forfald in- den for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	138.758	1.799.948	1.240.568
	138.758	1.799.948	1.240.568

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Michael Nørgaard Holding ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2016, 0 kr.

Noter

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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.965.796 kr.