

Ejendommen Engelsvej ApS

Prags Boulevard 92-94

2300 København S

Årsrapport for perioden

29. september 2015 - 30. juni 2016

1. regnskabsår

CVR-nr. 37 11 77 22

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30. november 2016

Claus Molge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse fra 29. september 2015 til 30. juni 2016 | 7 |
| Balance pr. 30. juni 2016 | 8 - 9 |
| Pengestrømsopgørelse | 10 |
| Noter til årsregnskab | 11 - 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 - 18 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Engelsvej ApS
Prags Boulevard 92-94
2300 København S

CVR-nr. : 37 11 77 22
Stiftet : 29. september 2015
Hjemsted : nhavn
Regnskabsår : 1. juli - 30. juni

Selskabets ejerforhold

Molge holding ApS, 50% ejerandel.
Lyren Invest ApS, 50% ejerandel.

Direktion

Jesper Tholstrup Hansen
Claus Molge

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød

Kontaktperson:
Bettina Schoppe
Kim Stryhn

E-mail:
Bettina.Schoppe@dk.gt.com
Kim.Stryhn@dk.gt.com

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Vesterbrogade 5
1620 København V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 30. november 2016
på selskabets adresse
Prags Boulevard 92-94
2300 København S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 inklusive ledelsesberetningen for Ejendommen Englandsvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 29. september 2015 - 30. juni 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015/16 for opfyldt.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016/17, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016/17.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. november 2016

Ejendommen Englandsvej ApS

Jesper Tholstrup Hansen
Direktør

Claus Molge
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendommen Engelsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Engelsvej ApS for regnskabsåret 29. september 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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 selskabets ledelse 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hillerød, den 30. november 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årsrapporten for Ejendommen Engelsvej ApS omfatter regnskabsperioden 29. september 2015 til 30. juni 2016, hvilket er selskabets første regnskabsår.

Årets resultat udgør DKK -192.079. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 2.754.041 og en egenkapital på DKK -142.079.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 50.000 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK -142.079 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK -192.079 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen andrage DKK -142.079.

Nøgletal

| | <u>2015/16</u> |
|-----------------------------|----------------|
| | DKK |
| Omsætning | 308.568 |
| Direkte omkostninger | -92.158 |
| Kapacitetsomkostninger | -237.161 |
| Finansielle poster | -170.998 |
| Resultat før skat | -191.749 |
| | |
| Samlede aktiver | 2.754.041 |
| Egenkapital efter udlodning | -142.079 |
| Nulpunktsomsætning | 582.252 |
| | |
| Ejendomsafkast før renter | 16,3% |
| Overskudsgrad | -62,1% |
| Likviditetsgrad | 39,1% |

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse fra 29. september 2015 til 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> DKK |
|---|-------------|------------------------|
| Nettoomsætning | | 308.568 |
| Direkte omkostninger | | -92.158 |
| Eksterne omkostninger | | <u>-213.706</u> |
| Bruttofortjeneste | | 2.704 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1 | <u>-23.455</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -20.751 |
| Andre finansielle indtægter | | 343 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | <u>-171.341</u> |
| Ordinært resultat før skat | | -191.749 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-330</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-192.079</u></u> |
| | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overførsel af resultat til egenkapital | | <u>-192.079</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-192.079</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> DKK | Åbningsbalance <u>pr. 29-09-15</u> DKK |
|---|-------------|-------------------------|--|
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>2.660.060</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | <u>2.660.060</u> | <u>0</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>2.660.060</u> | <u>0</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 14.459 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 8.200 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>14.431</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>37.090</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>56.891</u> | <u>50.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>93.981</u> | <u>50.000</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>2.754.041</u></u> | <u><u>50.000</u></u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> DKK | <u>Åbningsbalance</u> <u>pr. 29-09-15</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|---|
| EGENKAPITAL | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>-192.079</u> | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | 3 | <u>-142.079</u> | <u>50.000</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.668.610 | 0 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 986.748 | 0 |
| Selskabsskat | 2 | <u>342</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | <u>2.655.700</u> | <u>0</u> |
| Anden gæld | | 101.420 | 0 |
| Kortfristet andel af langfristet gæld | 4 | <u>139.000</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>240.420</u> | <u>0</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>2.896.120</u> | <u>0</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>2.754.041</u> | <u>50.000</u> |
| Ejerforhold | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Eventualaktiver og eventualforpligtelser | 7 | | |

Pengestrømsopgørelse

| | <u>2015/16</u> | <u>Åbningsbalance</u> <u>pr. 29-09-15</u> |
|--|----------------------|--|
| | DKK | DKK |
| Driftens likvidetsbidrag | | |
| Årets resultat | -192.079 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | <u>23.455</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter | -168.624 | 0 |
| Ændringer i driftskapital | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | -14.459 | 0 |
| Andre tilgodehavender | -8.200 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | -14.431 | 0 |
| Selskabsskat | 342 | 0 |
| Anden gæld | 101.420 | 0 |
| Kortfristet andel af langfristet gæld | <u>139.000</u> | <u>0</u> |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | <u>35.048</u> | <u>0</u> |
| Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte | | |
| Likviditetsindskud ved stiftelse | 0 | 50.000 |
| Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger) | -2.683.515 | 0 |
| Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter | 1.668.610 | 0 |
| Optagelse og afdrag på gæld til kreditinstitutter i øvrigt | <u>986.748</u> | <u>0</u> |
| Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt | <u>-28.157</u> | <u>50.000</u> |
| Årets likviditetsforskydning | 6.891 | 50.000 |
| Likvider primo | <u>50.000</u> | <u>0</u> |
| Likvider ultimo | <u><u>56.891</u></u> | <u><u>50.000</u></u> |

Noter til årsregnskab

Note 1

Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og bygninger</u> |
|---|--------------------------------|
| Anskaffelsessum | |
| Kostpris pr. 29.09.2015 | 0 |
| Årets tilgang | 2.683.515 |
| Årets afgang | <u>0</u> |
| Kostpris pr. 30.06.2016 | <u>2.683.515</u> |
| Afskrivninger | |
| Saldo pr. 29.09.2015 | 0 |
| Årets afskrivninger | -23.455 |
| Fragået ved salg | <u>0</u> |
| Saldo pr. 30.06.2016 | <u>-23.455</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2016 | <u><u>2.660.060</u></u> |

| | <u>2015/16</u> DKK |
|--|-----------------------|
| Note 2 | |
| Selskabsskat | |
| Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret | <u>330</u> |
| Selskabsskat af årets resultat i alt | <u><u>330</u></u> |
| Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således: | |
| Til betaling i november 2017 - inklusive renteomkostning på 3,6% | <u>342</u> |
| Skyldig selskabsskat pr. 30. juni 2016 | <u><u>342</u></u> |
| Skyldig selskabsskat kan specificeres således: | |
| Kortfristet andel af selskabsskat | 0 |
| Langfristet andel af selskabsskat | <u>342</u> |
| Skyldig selskabsskat pr. 30. juni 2016 | <u><u>342</u></u> |

| Note 3 | Egenkapital 29.09.2015 | Udloddet udbytte | Forslag til resultatdisp. | Egenkapital 30.06.2016 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | 0 | 0 | -192.079 | -192.079 |
| Egenkapital i alt | 50.000 | 0 | -192.079 | -142.079 |

Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om at yde den nødvendige likviditetsstøtte til sikring af driften i yderligere 12 måneder.

| Note 4 | Langfristet andel af gæld 29.09.2015 | Langfristet andel af gæld 30.06.2016 | Kortfristet andel af gæld 30.06.2016 | Restgæld efter 5 år |
|--|--|--|--|------------------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 1.668.610 | 44.000 | 1.443.610 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 986.748 | 95.000 | 576.748 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 2.655.358 | 139.000 | 2.020.358 |

Note 5

Ejerforhold

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

| Kapitalejere | Stemmeandel | Ejerandel |
|---|--------------------|------------------|
| Molge holding ApS, Prags Boulevard 92-94, 2300 København S. | 50% | 50% |
| Lyren Invest ApS, Lyrens Alle 37, 2770 Kastrup. | 50% | 50% |

Note 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.794 er der afgivet pant på t.DKK 2.982 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.678.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 7**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Negativ udskudt skat svarende til ca. t.DKK -12 er ikke indtægtsført.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Engelsvej ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme 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.

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægt ved deludlejning af egne lokaler, avance ved salg af anlægsaktiver (ekskl. grunde og bygninger), samt andre indtægter som ikke er omfattet af den primære

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.900 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af anlægsaktiver (ekskl. grunde og bygninger), samt andre omkostninger som ikke er omfattet af direkte omkostninger, eksterne omkostninger eller personaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 75% af kostpris.

| | |
|-----------|----------------|
| Grunde | afskrives ikke |
| Bygninger | 50 år |

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, 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 værdien 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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Kapacitetsomkostninger | = | - Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger |
| Finansielle poster | = | Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger |
| Nulpunktsomsætning | = | (Kapacitetsomk. og Finansielle poster) x 100 / Dækningsgrad |
| Ejendomsafkast før renter | = | (Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger |
| Overskudsgrad | = | Resultat før skat x 100 / Omsætning |
| Likviditetsgrad | = | Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser |

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

| | |
|---------------------------|---|
| Nulpunktsomsætning | Nulpunktsomsætningen viser, hvor stor årets omsætning som minimum skal være, for at give et resultat på nul. |
| Ejendomsafkast før renter | Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %. |
| Overskudsgrad | Overskudsgraden udtrykker, hvor stor en del af omsætningen, der bliver til overskud. Overskudsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 % for selskaber og højere for personlig virksomhed, hvor ejer aflønning ikke omkostningsføres. |

Likviditet og Soliditet

| | |
|-----------------|--|
| Likviditetsgrad | Likviditetsgraden udtrykker virksomhedens evne til at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. Likviditetsgraden skal minimum udgøre 100 % for at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. |
|-----------------|--|

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Claus Tholstrup Molge

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-133168937432

IP: 83.89.225.38

2016-12-02 12:10:36Z

NEM ID 

Jesper Tholstrup Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-187847673539

IP: 80.62.116.117

2016-12-05 12:28:28Z

NEM ID 

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 87.60.113.99

2016-12-05 21:58:40Z

NEM ID 

Claus Tholstrup Molge

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-133168937432

IP: 83.89.225.38

2016-12-06 08:45:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W525N-PDAP1-48JT7-GLPEO-CPV08-GWMMGM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>