



Revisionskontoret i Horsens



REGISTREREDE REVISORER

Sønderbrogade 43, 8700 Horsens Tlf. 75 64 72 22
Mail: mail@revi-horsens.dk Fax 75 64 72 09

*Ejendomsselskabet af 23.10.2015
Kirsebærhegnet 15
8700 Horsens*

CVR-nr: 37 18 96 50

*ÅRSRAPPORT
23. oktober 2015 til 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/5 2017


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 23. oktober 2015 - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 23. oktober 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 23.10.2015.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 23. oktober 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31 / 5 - 2017

Direktion



Dennis Hoé



Michael Hoé

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 23.10.2015

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23.10.2015 for perioden 23. oktober 2015 - 31. december 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 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 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.

Horsens, den 31 / 5 - 2017

REVISIONSKONTORET I HORSSENS

CVR 27607764



Kasper Enemark
Registreret Revisor, FDR

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af Investering i samt udlejning af erhvervsjendomme.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år haft et resultat på 1.637 kr., hvilket er tilfredsstillende, når der henses til, at det er selskabets første regnskabsår.

Selskabets samlede aktivmasse udgør 1.451.433 kr., hvoraf den regnskabsmæssige egenkapital udgør 51.637 kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23.10.2015 for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	85 %

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
23. OKTOBER 2015 - 31. DECEMBER 2016

	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	75.150
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 4.324
DRIFTSRESULTAT	70.826
Andre finansielle omkostninger.....	- 66.708
RESULTAT FØR SKAT	4.118
Skat af årets resultat.....	- 2.481
ÅRETS RESULTAT	1.637
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	1.637
DISPONERET I ALT	1.637

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016
Grunde og bygninger	1.437.296
Materielle anlægsaktiver	1.437.296
ANLÆGSAKTIVER	1.437.296
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.568
Periodeafgrænsningsposter	5.569
Tilgodehavender	14.137
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.137
AKTIVER	1.451.433

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016
Selskabskapital	50.000
Overført resultat.....	1.637
EGENKAPITAL.....	51.637
Hensættelse til udskudt skat	2.481
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.481
Prioritetsgæld.....	590.356
Kreditinstitutter.....	276.279
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	866.635
2 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	79.450
Kreditinstitutter.....	172.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	12.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500
Gæld til associerede virksomheder.....	250.000
Anden gæld.....	8.907
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	117
Kortfristede gældsforpligtelser	530.680
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.397.315
PASSIVER	1.451.433
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

2015/16

1 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u><u>2</u></u>
--	-----------------

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	623.606	33.250	450.000
Kreditinstitutter.....	322.479	46.200	188.766
	<u><u>946.085</u></u>	<u><u>79.450</u></u>	<u><u>638.766</u></u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen sådanne

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 1.260 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 1.437 tkr.