

Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

Elektronvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 37 65 81 03

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2018

Dirigent:


.....
Johnny Schirrmacher





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 11. december 2018

Direktion:



Johnny Schirrmacher
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

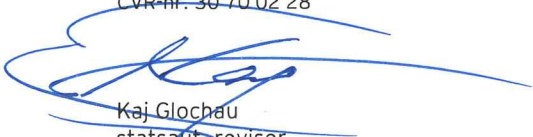
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 11. december 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Glochau
statsaut. revisor
mne11663



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS
Adresse, postnr., by	Elektronvej 7, 2670 Greve
CVR-nr.	37 65 81 03
Stiftet	27. april 2016
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Johnny Schirmacher, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 27.827 kr. mod et overskud på 32.940 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 110.767 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 30. juni 2018.

Forventet udvikling

Virksomhedens aktiviteter forventes også at være overskudstgivende i 2018/19.



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 12 mdr.	2016/17 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	102.063	141.616
2	Finansielle indtægter	1.917	771
3	Finansielle omkostninger	-66.517	-98.041
	Resultat før skat	37.463	44.346
4	Skat af årets resultat	-9.636	-11.406
	Årets resultat	<u>27.827</u>	<u>32.940</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>27.827</u>	<u>32.940</u>
		<u>27.827</u>	<u>32.940</u>



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	2.650.000	2.650.000
6	Investeringsejendomme	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.250	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>52.536</u>	<u>47.935</u>
		<u>58.786</u>	<u>47.935</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.545</u>	<u>117.498</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>87.331</u>	<u>165.433</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.737.331</u></u>	<u><u>2.815.433</u></u>



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	60.767	32.940
	Egenkapital i alt	110.767	82.940
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	24.640	12.320
	Hensatte forpligtelser i alt	24.640	12.320
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.160.042	1.342.659
		1.160.042	1.342.659
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	171.702	151.663
	Gæld til tilknyttede virksomheder	863.082	667.056
	Anden gæld	406.098	558.795
	Periodeafgrænsningsposter	1.000	0
		1.441.882	1.377.514
	Gældsforpligtelser i alt	2.601.924	2.720.173
	PASSIVER I ALT	2.737.331	2.815.433

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	32.940	82.940
Overført via resultatdisponering	0	27.827	27.827
Egenkapital 30. juni 2018	50.000	60.767	110.767

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Leje indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, ud fra en beregning om forventet nettoleje og afkastkrav for den enkelte ejendom. Den forventede nettoleje er beregnet som bruttolejen ved fuld udlejning med fradrag af skønnede omkostninger til ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2017/18 12 mdr.	2016/17 14 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.917	771
	<u>1.917</u>	<u>771</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38.705	38.105
Andre finansielle omkostninger	27.812	59.936
	<u>66.517</u>	<u>98.041</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.684	-914
Årets regulering af udskudt skat	12.320	12.320
	<u>9.636</u>	<u>11.406</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017		2.650.000
Kostpris 30. juni 2018		2.650.000
Opskrivninger 1. juli 2017		0
Opskrivninger 30. juni 2018		0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		<u>2.650.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,1 % for 2017/18.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 471 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schirrmacher Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.332 t.kr., er der afgivet følgende pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.650. t.kr.:

Pantebrev 1.515.000 kr.

Pantebrev 205.000 kr.