

Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej

Grædstrupvej 45
8740 Brædstrup
CVR-nr. 37762458

Årsrapport 01.06.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2017

Dirigent

Navn: Mikael Glerup

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. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej
Grædstrupvej 45
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37762458

Hjemsted: Brædstrup

Regnskabsår: 01.06.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Lotte Glerup, formand
Lenette Glerup-Jahn
Mikael Glerup

Direktion

Mikael Glerup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.06.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.06.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grædstrup, den 22.11.2017

Direktion

Mikael Glerup

Bestyrelse

Lotte Glerup
formand

Lenette Glerup-Jahn

Mikael Glerup

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Robert Fultons Vej for regnskabsåret 01.06.2016 - 30.06.2017 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 22.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.560 t.kr. Ledelsen anser dette for værende tilfredsstillende.

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>
Bruttofortjeneste		1.089.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.211.608
Driftsresultat		3.301.032
Andre finansielle indtægter		3.478
Andre finansielle omkostninger		(356.800)
Resultat før skat		2.947.710
Skat af årets resultat	1	(1.387.467)
Årets resultat		1.560.243
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.560.243
		1.560.243

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>16.157.143</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>16.157.143</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.157.143</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.212.228</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.212.228</u>
 Aktiver		 <u>17.369.371</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.560.243</u>
Egenkapital		<u>2.160.243</u>
Udskudt skat		<u>1.189.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.189.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.389.211
Deposita		2.500.000
Gæld til associerede virksomheder	3	<u>2.472.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.361.211</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		383.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Skyldig selskabsskat		198.467
Anden gæld		<u>65.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>658.917</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.020.128</u>
Passiver		<u>17.369.371</u>

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	600.000	0	600.000
Årets resultat	0	1.560.243	1.560.243
Egenkapital ultimo	600.000	1.560.243	2.160.243

Noter

	2016/17
	kr.
1. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	198.467
Ændring af udskudt skat	<u>1.189.000</u>
	<u>1.387.467</u>
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>13.945.535</u>
Kostpris ultimo	<u>13.945.535</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.211.608</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>2.211.608</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.157.143</u>

3. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder, herunder LGP ApS, EMG Invest ApS samt MAJO ApS, er ansvarlige lån med en uopsigelighed på resterende 9 år, der træder tilbage for øvrige kreditorer.

Disse lån er afdragsfrie frem til 30.06.2026, hvor de frafalder.

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 nedenstående regnskabspraksis.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af gebyrer samt advokat- og regnskabsmæssig assistance.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt renteomkostninger og administrationsbidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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