

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS

Kastanievænget 6, 8990 Fårup

CVR-nr.: 37810878

## Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12 / 1 / 2018.

  
Morten Overgaard Ziwes, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisionserklæringer	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 20. juni 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20. juni 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. juni 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup den 12. januar 2018

Direktion:



Morten Overgaard Ziwes

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS for regnskabsåret 20. juni 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. juni 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med

#### 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 oprettholder 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

Fårup den 12. januar 2018

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**



Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS  
Kastanievænget 6  
8990 Fårup  
CVR-nr.: 37810878  
Stiftelsesdato: 20. juni 2016  
Hjemsted: Fårup

### Ejere med ejerandel over 5%

COEXCO HOLDING ApS

### Direktion

Morten Overgaard Ziwes

### Pengeinstitut

Østjysk Bank, Randers

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for utilfredsstillende. For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat, således at egenkapitalen forventes reetableret i løbet af et par år.



## Resultatopgørelse

Noter	2016/17	
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>713.913</b>	<b>0</b>
1 Af- og nedskrivninger	-342.326	0
Andre driftsindtægter	19.780	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>391.367</b>	<b>0</b>
Andre finansielle omkostninger	-653.423	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-262.056</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-262.056</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-262.056	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>-262.056</b>	<b>0</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		30/9 2017	20/6 2016
1	Grunde og bygninger	7.076.041	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.076.041</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.076.041</u></b>	<b><u>0</u></b>
	Andre tilgodehavender	62.500	0
	Udskudt skatteaktiv	0	
	Periodeafgrænsningsposter	63.261	0
	Tilgodehavender i alt	<u>125.761</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>125.761</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.201.801</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

<b>Balance</b>		30/9 2017	20/6 2016
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført til næste år		-262.056	0
Forslag til udbytte		0	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>		<b>-212.056</b>	<b>50.000</b>
Udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Gæld til kreditinstitutter</b>		<b>6.390.188</b>	<b>0</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.390.188</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		897.291	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.335	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		121.043	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.023.669</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.413.857</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.201.801</b>	<b>50.000</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 20/6 2016	0
Tilgang i året	7.570.927
Afgang i året	<u>-152.560</u>
	<u>7.418.367</u>
Kostpris pr. 30/9 2017	<u>7.418.367</u>
Afskrivninger pr. 20/6 2016	0
Årets afskrivning	<u>342.326</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2017	<u>342.326</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2017	<u>7.076.041</u>

### 2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
Indskudskapital den 20/6 2016	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-262.056	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/9 2017	<u>50.000</u>	<u>-262.056</u>	<u>0</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20/6 2016	Gæld 30/9 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
DLR Kredit - Kastanievænget	0	3.630.474	195.000	2.745.900
DLR Kredit - Platanvænget	0	553.542	30.700	435.800
Østjysk Bank, erhvervskredit	0	2.611.373	179.500	1.554.000
	<u>0</u>	<u>6.795.388</u>	<u>405.200</u>	<u>4.735.700</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.290.564, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør DKK 7.076.041.

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 7.500.000.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. juni 2016 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 opgjort 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 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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.