

**Ejendomsselskabet
Håndværkervænget 15 ApS**
CVR nr. 38 39 87 68

Håndværkervænget 15
2670 Greve

Årsrapport 2015/16
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/2 2017

Dirigent:
Klavs Boll Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016	11
Balance pr. 30. september 2016	12
Balance pr. 30. september 2016	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter til regnskabet	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS

CVR-nr.: 38 39 87 68

Stiftet:

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion: Klavs Boll Nielsen

Revision: Global Revision ApS

Greve Strandvej 9

2670 Greve

Pengeinstitut: Sydbank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 17. november 2016

I direktionen:

Klavs Boll Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 17. november 2016

GLOBAL REVISION APS

Registrerede revisorer

CVR nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i drift og udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet er stiftet ved grenspaltning af aktiviteter vedrørende ejendommen Håndværkervænget 15 ApS fra Øre- Næse- Halsklinikken i Greve ApS pr. 1. oktober 2015.

Der har ikke i regnskabsåret været andre usædvanlige forhold af betydning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft en tilfredsstillende udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervænget ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning eller måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af salgsrabatter mv..

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og –omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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. Selskabet er sambeskattet med den tilknyttede virksomhed. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Opskrivninger bindes under egenkapitalen under posten opskrivningshenlæggelser.

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.

Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til følgende åremål:

		Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50% af kostpris

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

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 indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte skat er beregnet med den fremtidige skatteprocent på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige balanceværdier og skattemæssige balanceværdier af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser – eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagere.

Sammenligningstal

Der er ikke anført sammenligningstal, idet dette er selskabets første regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

Note	2015/16
Bruttoresultat	492.383
Afskrivninger	-81.223
Resultat af primær drift	411.160
Finansielle indtægter	0
Finansielle omkostninger	-158.004
Resultat før skat	253.156
1 Skat af årets resultat	-59.567
ÅRETS RESULTAT	193.589

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Årets resultat	193.589
Overført resultat vedrørende stiftelse ved spaltning	53.250
Til disposition	246.839
Overført til næste år	246.839
I alt.....	246.839

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER**AKTIVER**

Note		2016
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
2	Grunde og bygninger	7.149.400
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	7.149.400
	Anlægsaktiver i alt	7.149.400
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	281.775
	Tilgodehavender i alt	281.775
	Omsætningsaktiver i alt.....	281.775
	AKTIVER I ALT	7.431.175

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER
PASSIVER

Note	2016
Egenkapital	
3 Anpartskapital	125.000
Overført resultat	246.839
Egenkapital i alt	371.839
Langfristede gældsforpligtelser	
4 Kreditinstitutter	3.697.330
Selskabsskat	59.567
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.756.897
Kortfristede gældsforpligtelser	
Kortfristet del af langfristet gæld, afdrag inden 1 år.....	1.062.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.179.795
Anden gæld	34.500
Periodeafgrænsningsposter	11.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.302.439
Gældsforpligtelser i alt	7.059.336
PASSIVER I ALT	7.431.175
5 Sikkerhedsstillelser	
6 Eventualaktiver og -forpligtelser	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/16
Årets resultat	193.589
Afskrivninger	81.223
Regulering udskudt skat	0
Selvfinansiering	274.812
Forskydning i tilgodehavender	-281.775
Forskydning i kreditorer mv.	3.302.439
Forskydning i langfristet selskabsskat	59.567
Forskydninger i alt	3.080.231
Kapitalfremskaffelse fra driften	3.355.043
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.230.623
Kapitalanvendelse til investeringer	-7.230.623
Selskabskapital ved spaltning	125.000
Overført resultat ved spaltning	53.250
Kreditinstitutter	3.697.330
Kapitalfremskaffelse	3.875.580
Årets likviditetsændring	0
Likvide beholdninger og kassekredit primo	0
Likvide beholdninger og kassekredit ultimo	0

NOTER TIL REGNSKABET

1	Skat af årets resultat	<u>2015/16</u>
	Skat af årets resultat	59.567
	Regulering af udskudt skat.....	0
	Skat af årets resultat i alt	59.567
2	Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
	Anskaffelsessum primo.....	0
	Tilgang v. spaltning.....	7.000.000
	Tilgang	230.623
	Afgang.....	0
	Anskaffelsessum ultimo	7.230.623
	Akkumulerede afskrivninger primo	0
	Af- og nedskrivninger afhændede.....	0
	Årets af- og nedskrivninger.....	-81.223
	Akkumulerede afskrivninger ultimo	-81.223
	Bogført værdi.....	7.149.400
	Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 4.700.000	

NOTER TIL REGNSKABET

3	Anpartskapital	<u>2015/16</u>
	Selskabskapital ved stiftelse ved spaltning	125.000
	Anpartskapital i alt	125.000

Selskabets anpartskapital består af 125 stk. anparter á t.kr. 1. Anparterne er ikke opdelt i anpartsclasser. Selskabets kapital er uændret fra stiftelsestidspunktet.

4	Kreditinstitutter	<u>2015/16</u>
	Nykredit	2.931.792
	Sydbank.....	1.828.182
	Overført til kortfristet gæld	-1.062.644
	Kreditinstitutter i alt.....	3.697.330

Af den langfristede gæld forfalder kr. 2.131.429 til betaling efter 5 år.

5 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebreve, i alt t.kr. 6.000 med pant i ejendommen.

6 Eventualaktiver og -forpligtelser

Negativ udskudt skat tkr. 4, er ikke afsat i balancen.

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Selskabet har ingen eventualaktiver eller –forpligtelser herudover.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klavs Boll Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-778109568928

IP: 80.167.212.155

2017-02-15 14:25:10Z

NEM ID 

Eddie Bützow Holstebro

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-564351263252

IP: 89.221.169.10

2017-02-15 16:59:51Z

NEM ID 

Klavs Boll Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-778109568928

IP: 80.167.212.155

2017-02-16 14:09:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1B220-8A5D4-E8VNE-BWPEN-NEVSS-W1X4Q

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>