

Ejendomsselskabet Syden ApS

Skovvej 21, 3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 84 38 95

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2016.

Jens Landbo-Berthelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Syden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 15. december 2016

Direktion

Jens Landbo-Berthelsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Syden ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syden 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 15. december 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Rabing Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Syden ApS Skovvej 21 3100 Hornbæk
	CVR-nr.: 28 84 38 95
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jens Landbo-Berthelsen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Modervirksomhed	J. Landbo-Berthelsen A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Syden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi. I de situationer hvor der ikke kan findes sammenlignelige ejendomme i forbindelse med værdiansættelse anvendes værdiansættelsesmodeller.

Investeringsejendomme udsættes ikke for systematisk afskrivning, idet eventuelle nedskrivninger foretages gennem den løbende vurdering til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Syden ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15
Bruttotab	-30.920	630.175
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-10.496
Driftsresultat	-30.920	619.679
Andre finansielle indtægter	2.091	3.206
Øvrige finansielle omkostninger	-216	-229.552
Resultat før skat	-29.045	393.333
2 Skat af årets resultat	15.878	-151.753
Årets resultat	-13.167	241.580
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	241.580
Disponeret fra overført resultat	-13.167	0
Disponeret i alt	-13.167	241.580

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	15.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	15.000.000	15.000.000
Anlægsaktiver i alt	15.000.000	15.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.575
Periodeafgrænsningsposter	42.325	42.325
Tilgodehavender i alt	42.325	43.900
Likvide beholdninger	201.039	698.790
Omsætningsaktiver i alt	243.364	742.690
Aktiver i alt	15.243.364	15.742.690

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Regulering af dagsværdi	0	-2.409.750
7 Overført resultat	3.313.599	5.736.516
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>3.438.599</u>	<u>3.451.766</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.282.659</u>	<u>3.298.537</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.282.659</u>	<u>3.298.537</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	0	982.695
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>8.453.424</u>	<u>7.913.749</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.453.424</u>	<u>8.896.444</u>
Anden gæld	<u>68.682</u>	<u>95.943</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.682</u>	<u>95.943</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.522.106</u>	<u>8.992.387</u>
 Passiver i alt	 <u>15.243.364</u>	 <u>15.742.690</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere ejendomme.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-1.575
Årets regulering af udskudt skat	-15.878	153.328
	<u>-15.878</u>	<u>151.753</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	10.900.000	10.900.000
Kostpris 30. september 2016	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015	4.100.000	7.250.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-3.150.000
Opskrivninger 30. september 2016	<u>4.100.000</u>	<u>4.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2015	0	125.950
Afgang i årets løb	0	-125.950
Kostpris 30. september 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	0	-115.454
Årets af-/nedskrivninger	0	-10.496
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	125.950
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
6. Regulering af dagsværdi				
Regulering af dagsværdi 1. oktober 2015	-2.409.750	-2.409.750		
Årets regulering	<u>2.409.750</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>-2.409.750</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	5.736.516	5.494.936		
Årets overførte overskud eller underskud	-13.167	241.580		
Årets regulering	<u>-2.409.750</u>	<u>0</u>		
	<u>3.313.599</u>	<u>5.736.516</u>		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. oktober 2015	0	500.000		
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-500.000</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>982.695</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>982.695</u>