

Ejendomsselskabet Syden ApS

Skovvej 21, 3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 84 38 95

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2015.

Jens Landbo-Berthelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. november 2015

Direktion

Jens Landbo-Berthelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Syden ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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.

København, den 27. november 2015

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

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	
Modervirksomhed	J. Landbo-Berthelsen A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere ejendomme, herunder ejendommen beliggende Mose Alle 17, 2610 Rødovre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 630.175 mod 976.291 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 241.580 mod 557.062 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Renterisici

Idet den rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et fortsat positivt resultat i det kommende år, på niveau med indeværende års resultat.

Behovet for nyinvesteringer i det kommende år forventes at være meget lavt.

Den nuværende lejer af ejendommen er under likvidation.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	630.175	976.291
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.496	-41.983
Driftsresultat	619.679	934.308
Andre finansielle indtægter	3.206	0
Øvrige finansielle omkostninger	-229.552	-294.643
Resultat før skat	393.333	639.665
1 Skat af årets resultat	-151.753	-82.603
Årets resultat	241.580	557.062
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overføres til overført resultat	241.580	57.062
Disponeret i alt	241.580	557.062

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	15.000.000	18.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10.496
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>18.160.496</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>18.160.496</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	1.575	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>42.325</u>	<u>42.348</u>
Tilgodehavender i alt	<u>43.900</u>	<u>42.348</u>
Likvide beholdninger	<u>698.790</u>	<u>613.305</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>742.690</u>	<u>655.653</u>
Aktiver i alt	<u>15.742.690</u>	<u>18.816.149</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Regulering af dagsværdi	-2.409.750	0
5 Overført resultat	5.736.516	5.494.937
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Egenkapital i alt	<u>3.451.766</u>	<u>6.119.937</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.298.537	3.885.459
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.298.537</u>	<u>3.885.459</u>
 Gældsforpligtelser		
Deposita	982.695	982.695
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.913.749	7.684.508
Selskabsskat	0	81.596
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.896.444</u>	<u>8.748.799</u>
Anden gæld	95.943	61.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>95.943</u>	<u>61.954</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.992.387</u>	<u>8.810.753</u>
 Passiver i alt	 <u>15.742.690</u>	 <u>18.816.149</u>

8 Nærtstående parter

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.575	78.008
Årets regulering af udskudt skat	153.328	1.007
Beregnet tillæg	0	3.588
	<u>151.753</u>	<u>82.603</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2014	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Kostpris 30. september 2015	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2014	7.250.000	7.250.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-3.150.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2015	<u>4.100.000</u>	<u>7.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	<u>15.000.000</u>	<u>18.150.000</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2014	125.950	125.950
Afgang i årets løb	<u>-125.950</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2015	<u>0</u>	<u>125.950</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2014	-115.454	-73.471
Årets af-/nedskrivninger	-10.496	-41.983
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>125.950</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2015	<u>0</u>	<u>-115.454</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	<u>0</u>	<u>10.496</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2014	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2014	5.494.936	5.437.875
Årets overførte overskud eller underskud	<u>241.580</u>	<u>57.062</u>
	<u>5.736.516</u>	<u>5.494.937</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. oktober 2014	500.000	500.000
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<u>0</u>	<u>500.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>982.695</u>	<u>982.695</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>982.695</u>	<u>982.695</u>

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

J. Landbo-Berthelsen A/S
Skovvej 21
3100 Hornbæk

Hovedaktionær