

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE STATSATORISERET REVISIONSFIRMA

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 6060

Ejendomsadministrationen, Holbæk ApS

(CVR nr. 16 31 73 30)

Kelsted 112
3670 Veksø Sjælland

Årsrapport 2015

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Veksø Sjælland, den 11. juni 2016

Dirigent: Martin Binderup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter til årsregnskabet	13-14

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015 og balance pr. 31. december 2015 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 24.027 og balancen en egenkapital på kr. 568.363.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsadministrationen, Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 09. marts 2016

I DIREKTIONEN:

Lise Bysøe

Vibeke Bysøe Hansen

Anette Bysøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i Ejendomsadministrationen, Holbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsadministrationen, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 6. 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.

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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.

Kgs. Lyngby, den 09. marts 2016

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Badsted
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen, Holbæk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2015 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

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. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	300.000

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

TILGODEHAVENDER:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

VÆRDIPAPIRER:

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

UDBYTTE:

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

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 23,5 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:			
	1	30.313	17
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	2	-6.243	-6
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:		24.070	11
Finansielle indtægter		290	5
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT:		24.360	16
Skat af ordinært resultat	3	-333	0
ORDINÆRT RESULTAT EFTER SKAT:		24.027	16
ÅRETS RESULTAT:		24.027	16
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Udbytte for regnskabsåret		45.000	299
Overførsel til næste år		-20.973	-283
		24.027	16

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> T.DKK
AKTIVER:			
Grunde og bygninger	4	474.667	481
Materielle anlægsaktiver		<u>474.667</u>	<u>481</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		<u>474.667</u>	<u>481</u>
Andre tilgodehavender		12.221	8
Tilgodehavender		<u>12.221</u>	<u>8</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.996	13
Værdipapirer og kapitalandele		<u>12.996</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger		<u>189.580</u>	<u>471</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		<u>214.797</u>	<u>492</u>
AKTIVER I ALT:		<u>689.464</u>	<u>973</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		120.000	120
Overført overskud		403.363	424
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000	299
EGENKAPITAL:	5	<u>568.363</u>	<u>843</u>
Hensættelser til udskudt skat		78.857	79
HENSATTE FORPLIGTELSER:		<u>78.857</u>	<u>79</u>
Kreditinstitutter		244	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Anden gæld		30.000	39
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>42.244</u>	<u>51</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		<u>42.244</u>	<u>51</u>
PASSIVER I ALT:		<u>689.464</u>	<u>973</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	6.243	6
	<u>6.243</u>	<u>6</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat		
Ændring i udskudt skat	333	0
	<u>333</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2015	612.150	612
Saldo pr. 31. december 2015	<u>612.150</u>	<u>612</u>
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2015	131.240	125
Årets afskrivning	6.243	6
Saldo pr. 31. december 2015	<u>137.483</u>	<u>131</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>474.667</u>	<u>481</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	T.DKK
5 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2015	120.000	120
	<u>120.000</u>	<u>120</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2015	424.336	709
Overført af årets resultat	-20.973	-285
	<u>403.363</u>	<u>424</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo pr. 1. januar 2015	299.400	295
Udbetalt i regnskabsåret	-299.400	-295
Årets foreslåede udbytte	45.000	299
	<u>45.000</u>	<u>299</u>
	<u>568.363</u>	<u>843</u>

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 20.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 474.667.