

Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS

Priorsvej 31, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 16 50 42 97

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.16

Per Mogensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS
Priorsvej 31
8600 Silkeborg
Telefon: 98 17 17 55
Hjemsted: Silkeborg
CVR-nr.: 16 50 42 97

Direktion

Jan Dahl Tindbæk
Jens Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. maj 2016

Direktionen

Jan Dahl Tindbæk

Jens Jørgensen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aalborg, den 25. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje domicilejendom til søsterselskabet HCH Gruppen A/S, udlejning af tidligere domicilejendom til eksterne lejere, samt erhvervelse, bortforpagtning og efterfølgende salg af bagerier, som overtages i forbindelse med ejernes manglende betalingsevne.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.872.838 mod DKK 118.538 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.302.397.

Selskabets resultat kan henføres til en nedskrivning på et bageri og kurstab på valutalån.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets forventede udvikling

Selskabets ejendom i Nørresundby er fuldt udlejet og selskabet forventer i det kommende år at kunne realisere et positivt driftsresultat.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	4.168.626	3.888.973
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-618.526	-604.434
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-2.000.000	0
Resultat af primær drift	1.550.100	3.284.539
Andre driftsomkostninger	41.932	61.550
Resultat før finansielle poster	1.592.032	3.346.089
1 Andre finansielle indtægter	7.753	12.679
2 Andre finansielle omkostninger	-4.047.424	-3.117.991
Finansielle poster i alt	-4.039.671	-3.105.312
Resultat før skat	-2.447.639	240.777
3 Skat af årets resultat	574.801	-122.239
Årets resultat	-1.872.838	118.538
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.872.838	118.538
I alt	-1.872.838	118.538

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.868.916	15.152.832
	Grunde og bygninger	43.378.013	43.652.436
4	Materielle anlægsaktiver i alt	58.246.929	58.805.268
	Andre tilgodehavender	326.051	1.028.298
	Finansielle anlægsaktiver i alt	326.051	1.028.298
	Anlægsaktiver i alt	58.572.980	59.833.566
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	4.694.640	6.694.640
	Varebeholdninger i alt	4.694.640	6.694.640
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	332.312	412.719
	Tilgodehavende selskabsskat	1.005.801	277.761
	Tilgodehavender i alt	1.338.113	690.480
	Likvide beholdninger	23.057	237.925
	Omsætningsaktiver i alt	6.055.810	7.623.045
	Aktiver i alt	64.628.790	67.456.611

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	590.000	590.000
	Reserve for opskrivninger	1.533.731	1.533.731
	Overført resultat	5.178.666	7.051.504
5	Egenkapital i alt	7.302.397	9.175.235
	Hensættelser til udskudt skat	4.781.000	4.350.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.781.000	4.350.000
	Gæld til realkreditinstitutter	29.347.056	28.338.250
	Kreditinstitutter i øvrigt	11.438.412	2.328.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.785.468	30.666.250
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.875.370	10.994.558
	Gæld til kreditinstitutter	1.753.866	6.484.157
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.501	198.570
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.235.931	4.918.587
	Anden gæld	825.257	669.254
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.759.925	23.265.126
	Gældsforpligtelser i alt	52.545.393	53.931.376
	Passiver i alt	64.628.790	67.456.611

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50 år	57%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Bagerier købt med henblik på videresalg indenfor en kortere årrække er optaget som varebeholdninger. Bagerierne afskrives ikke, men nedskrives såfremt værdien skønnes at være lavere end overtagelsessummen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	7.753	12.679
I alt	7.753	12.679

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	204.302	425.874
Øvrige finansielle omkostninger	3.843.122	2.692.117
I alt	4.047.424	3.117.991

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-1.005.801	-277.761
Årets udskudte skat	431.000	330.500
Regulering af tidligere års skat	0	69.500
I alt	-574.801	122.239

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	16.327.834	45.274.673
Tilgang i året	60.190	0
Kostpris pr. 31.12.15	16.388.024	45.274.673
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.044.974	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.044.974	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	3.219.976	1.622.237
Afskrivninger i året	344.106	274.423
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	3.564.082	1.896.660
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	14.868.916	43.378.013
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	954.321	0

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	590.000	1.533.731	7.051.504
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.872.838
Saldo pr. 31.12.15	590.000	1.533.731	5.178.666

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.541.370	23.544.151	30.888.426	38.998.808
Kreditinstitutter i øvrigt	334.000	658.000	11.772.412	2.662.000
I alt	1.875.370	24.202.151	42.660.838	41.660.808

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til dne andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har afgivet kaution for koncernens engagement med pengeinstitutter, max t.DKK 42.000.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.888 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.654.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet af 12/10 1992 ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Hedegaard & Christensen Holding A/S, Silkeborg.