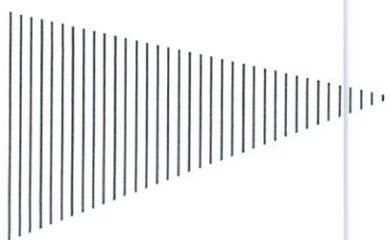


Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS

C/O Ernst & Young P/S, Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 17 39 74 78



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. februar 2016

Som dirigent:

.....
F.S. Petersen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25. februar 2016

Direktion:

.....
J. Rasmussen


.....
F.S. Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aabenraa, den 25. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Glochau
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS
Adresse, postnr., by	C/O Ernst & Young P/S, Skibbroen 16, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	17 39 74 78
Stiftet	1. november 1993
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	J. Rasmussen F.S. Petersen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive handel samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.154.641 kr. mod 652.401 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 11.304.466. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsregnskabet.

Forventet udvikling

Virksomhedens aktiviteter forventes også at være overskudsgivende i 2016.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.555.097	940.701
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	703	-3.005
	Resultat af primær drift	1.555.800	937.696
	Finansielle indtægter	34.449	10.046
	Finansielle omkostninger	-135.169	-159.375
	Resultat før skat	1.455.080	788.367
2	Skat af årets resultat	-300.439	-135.966
	Årets resultat	1.154.641	652.401
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	67.444	78.521
	Overført resultat	87.197	173.880
		1.154.641	652.401



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.000.000	13.000.000
		<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	959.067	1.009.942
		<u>959.067</u>	<u>1.009.942</u>
	Likvide beholdninger	1.147.923	238.874
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.106.990</u>	<u>1.248.816</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.106.990</u>	<u>14.248.816</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	3.801.086	3.733.642
	Overført resultat	6.303.380	6.216.183
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>11.304.466</u>	<u>10.549.825</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	607.000	633.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>607.000</u>	<u>633.000</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.613.290	2.730.094
		<u>2.613.290</u>	<u>2.730.094</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	120.000	120.000
	Skyldig selskabsskat	190.440	49.966
	Anden gæld	271.794	165.931
		<u>582.234</u>	<u>335.897</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.195.524</u>	<u>3.065.991</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.106.990</u>	<u>14.248.816</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	3.733.642	6.216.183	400.000	10.549.825
Årets resultat	0	0	87.197	1.000.000	1.087.197
Årets opskrivning	0	67.444	0	0	67.444
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2015	200.000	3.801.086	6.303.380	1.000.000	11.304.466

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Leje indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse samt omkostninger til kontorhold.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi, ud fra en beregning om forventet nettoleje og afkastkrav for den enkelte ejendom. Den forventede nettoleje er beregnet som bruttolejen ved fuld udlejning med fradrag af skønnede omkostninger til ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelsesomkostninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	326.439	171.966
Årets regulering af udskudt skat	-26.000	-36.000
	<u>300.439</u>	<u>135.966</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		10.034.525
Kostpris 31. december 2015		10.034.525
Værdireguleringer 1. januar 2015		2.965.475
Værdireguleringer 31. december 2015		2.965.475
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>13.000.000</u>
 4 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.107.064 senere end 5 år fra balancedagen.		
 5 Sikkerhedsstillelser		
I grund til en bogført værdi på 1.300 tkr. er der afgivet ejerpantebrev på 9.450 tkr. til sikkerhed for engagementer med pengeinstitut.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.733 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 11.700 tkr.		
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.		
 7 Nærtstående parter		
Ejendomsselskabet af 1.2.1994 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:		
Ejerforhold		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:		
<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	
Boet efter E.J.P. Rasmussen	Peter Graus Vej 6, 6400 Sønderborg	
F.S. Petersen	Hiort Lorenzens Vej 9, 6400 Sønderborg	