Multi Revision
- Hos os er du i centrum

Ejendomsselskabet af 20/10 1999 ApS

Ringstedgade 528

4700 Næstved

CVR-nr. 24987426

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-05-2016

_____
Michael Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ejendomsselskabet af 20/10 1999 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 25-05-2016

Direktion

Michael Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 20/10 1999 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 20/10 1999 ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 25-05-2016
Multi Revision I/S
Statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 20/10 1999 ApS Ringstedgade 528 4700 Næstved
CVR-nr.	24987426
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Direktion	Michael Nielsen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved CVR-nr.: 31929342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejningsvirksomhed over for tilknyttet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der er usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede lejepriser og periode for gennemførelse af udlejning.

Ovennævnte faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 190.545, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 7.608.176, og en egenkapital på kr. 1.529.886.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 20/10 1999 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis
Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsrapporten er opstillet efter ændringerne i den nye årsregnskabslov, hvilket har medført ændring i anvendt regnskabspraksis på følgende områder:

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Tidligere år er regnskabsposten indregnet til dagsværdi. Den beløbsmæssige effekt af ændringen i anvendt regnskabspraksis udgør tkr. 88. Således er gæld til realkreditinstitutter i sammenligningstallene reduceret med tkr 88 og overført resultat er forbedret med tkr 88. Ændringen har ikke haft beløbsmæssig indvirkning på årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning
Huslejeindtægter
Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger
Driftsomkostninger på ejendommen omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiverer målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Skemavalg
Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitaliseringen af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.
Investeringsejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Forrentningskravet er fastsat til 6,91%. Dagsværdien reguleres over resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

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

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualforpligtelser
Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		**378.556**	**380.281**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-80.000	-50.675
Driftsresultat		**298.556**	**329.606**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		107.548	66.251
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-37.889	-20.497
Andre finansielle omkostninger		-156.283	-154.103
Resultat før skat		**211.932**	**221.257**
Skat af årets resultat		-21.387	-25.703
Årets resultat		**190.545**	**195.554**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		350.000	0
Overført resultat		-159.455	195.554
		190.545	**195.554**

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.720.000	5.800.000
Materielle anlægsaktiver		**5.720.000**	**5.800.000**
Anlægsaktiver		**5.720.000**	**5.800.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.888.176	1.756.628
Tilgodehavender		**1.888.176**	**1.756.628**
Omsætningsaktiver		**1.888.176**	**1.756.628**
Aktiver		**7.608.176**	**7.556.628**

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.054.886	1.214.341
Udbytte for regnskabsåret		350.000	0
Egenkapital		**1.529.886**	**1.339.341**
Hensættelser til udskudt skat		691.264	669.877
Hensatte forpligtelser		**691.264**	**669.877**
Gæld til realkreditinstitutter		3.392.205	3.582.361
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		594.719	624.404
Langfristede gældsforpligtelser	1	**3.986.924**	**4.206.765**
Gæld til realkreditinstitutter		197.000	197.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		202.972	242.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	13.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		690.415	610.537
Anden gæld		297.215	276.803
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.400.102**	**1.340.645**
Gældsforpligtelser		**5.387.026**	**5.547.410**
Passiver		**7.608.176**	**7.556.628**

Usikkerhed ved indregning og måling	2
Eventualforpligtelser	3
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4

Noter

	2015	2014

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 2.900 efter 5 år.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede lejepriser og periode for gennemførelse af udlejning.

Ovennævnte faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for MP Holding Næstved ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der stillet pant, kr. 6.000.000 i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 måles til kr. 5.760.000.