

Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006

CVR-nr. 25694449

Vestergade 13, 1.

5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2016

Dirigent

Navn: Ole Maare

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006
Vestergade 13, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 25694449

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen, formand

Frank Skovsager Nielsen

Ole Maare

Poul Henrik Schou

Direktion

Ole Maare

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.06.2016

Direktion

Ole Maare

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen
formand

Frank Skovsager Nielsen

Ole Maare

Poul Henrik Schou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 15.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til beboelsesformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 1.264 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende. Der forventes et tilsvarende resultat for næste år.

Måling til dagsværdi foretages i en afkastbaseret model for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget (næste års budgetterede lejeindtægter med fradrag af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger) for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Investeringsejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25% mod 4,87% sidste år.

Følsomheden ved ændringer i afkastsatser kan illustreres på følgende vis:

<u>Afkast</u> <u>%</u>	<u>Ejendoms-</u> <u>værdi</u> <u>t.kr.</u>	<u>Egen-</u> <u>kapital</u> <u>t.kr.</u>
4,50	57.998	13.766
5,00	52.198	9.242
5,25	49.712	7.303
5,50	47.453	5.541
6,00	43.498	2.456

Følsomheden ved ændringer af vedligeholdelsesprocenten (i procent af årlig husleje) kan illustreres på følgende vis:

<u>Vedl.</u> <u>%</u>	<u>Ejendoms-</u> <u>værdi</u> <u>t.kr.</u>	<u>Egen-</u> <u>kapital</u> <u>t.kr.</u>
5,50	51.052	8.348
6,50	50.382	7.826
7,50	49.712	7.303
8,50	49.042	6.781
9,50	48.373	6.259

Faktiske vedligeholdelsesomkostninger har historisk set været højere end 7,5%, men det er ledelsens opfattelse, at vedligeholdelse på 7,5% er et fornuftigt niveau over tid.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster, renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med selskabets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.296.025	1.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		412.429	1.761
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		368.373	126
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(158)</u>
Driftsresultat		3.076.827	3.339
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.063	16
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.438.876)</u>	<u>(1.363)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.662.014	1.992
Skat af ordinært resultat	2	<u>(398.164)</u>	<u>(482)</u>
Årets resultat		<u>1.263.850</u>	<u>1.510</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		750.000	0
Overført resultat		<u>513.850</u>	<u>1.510</u>
		<u>1.263.850</u>	<u>1.510</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		49.712.278	49.300
Materielle anlægsaktiver	3	<u>49.712.278</u>	<u>49.300</u>
 Anlægsaktiver		 <u>49.712.278</u>	 <u>49.300</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.028	93
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		771.701	446
Andre tilgodehavender		11.396	11
Tilgodehavender		<u>924.125</u>	<u>550</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>924.125</u>	 <u>550</u>
 Aktiver		 <u>50.636.403</u>	 <u>49.850</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		6.053.397	5.540
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	0
Egenkapital		<u>7.303.397</u>	<u>6.040</u>
Udskudt skat	5	2.319.271	1.921
Hensatte forpligtelser		<u>2.319.271</u>	<u>1.921</u>
Gæld til realkreditinstitutter		33.488.263	34.050
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>33.488.263</u>	<u>34.050</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	286.142	0
Bankgæld		5.815.769	6.409
Deposita		1.121.351	1.145
Anden gæld		302.210	285
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.525.472</u>	<u>7.839</u>
Gældsforpligtelser		<u>41.013.735</u>	<u>41.889</u>
Passiver		<u>50.636.403</u>	<u>49.850</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.539.547	0	6.039.547
Årets resultat	0	513.850	750.000	1.263.850
Egenkapital ultimo	500.000	6.053.397	750.000	7.303.397

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
1. Personaleomkostninger			
Gager og løn	0	158	
	<u>0</u>	<u>158</u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
2. Skat af ordinært resultat			
Ændring af udskudt skat	398.164	482	
	<u>398.164</u>	<u>482</u>	
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		41.993.551	
Kostpris ultimo		<u>41.993.551</u>	
Dagsværdireguleringer primo		7.306.298	
Årets dagsværdireguleringer		412.429	
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>7.718.727</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>49.712.278</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der her ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.448.324	2.273
Gældsforpligtelser	(85.117)	(156)
Fremførbare skattemæssige underskud	(43.936)	(196)
	2.319.271	1.921

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	286.142	33.488.263	28.453.159
	0	286.142	33.488.263	28.453.159

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.700 t.kr. i 3 ejendomme.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Nordfyns Ejendomsselskab A/S, Slotsgade 21, 2., 5100 Odense C