

KASTRUP Ejendomme ApS

Mosebyvej 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 09 90 13

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016.

Johann Habring
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for KASTRUP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. februar 2016

Direktion

Lasse Kastrup

Bestyrelse

Johann Habring
formand

Johann Pichler

Lasse Kastrup

Hans Ladekjær Jeppesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i KASTRUP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KASTRUP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorerets 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 opstillingen 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.

Holstebro, den 11. februar 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KASTRUP Ejendomme ApS Mosebyvej 40 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 26 09 90 13 Stiftet: 22. juni 2001 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Bestyrelse	Johann Habring, formand Johann Pichler Lasse Kastrup Hans Ladekjær Jeppesen
Direktion	Lasse Kastrup
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	IFN Beteiligungs GmbH, Østrig

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold, ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har revurderet levetiden på selskabets udlejningsejendomme hvilket har medført, at afskrivningsperioden er ændret fra 30 år til 40 år.

Ændringen påvirker årets resultat og egenkapitalen positivt med 558 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.964 t.kr. mod 1.706 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 628 t.kr. mod 719 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 20.022 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 39,5 % af de samlede aktiver på 50.711 t.kr., hvilket er en stigning på 2,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Der er i regnskabsåret sket ændringer i selskabets ejerkreds.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for det kommende år et stigende resultat samt en stigende egenkapital.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KASTRUP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har revurderet levetiden på selskabets udlejningsejendomme, hvilket har medført, at afskrivningsperioden er ændret fra 30 år til 40 år.

Ændringen påvirker årets resultat og egenkapitalen positivt med 558 t.kr.

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 en finansiel post.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger på anlægsaktiver

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KASTRUP Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.964.361	1.706.448
Andre eksterne omkostninger	-255.079	-124.187
Resultat før finansielle poster	1.709.282	1.582.261
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.394	21.138
Finansielle indtægter	3	13.725
1 Finansielle omkostninger	-900.924	-685.678
Resultat før skat	812.755	931.446
Skat af årets resultat	-185.070	-212.406
Årets resultat	627.685	719.040
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000
Overføres til overført resultat	27.685	19.040
Disponeret i alt	627.685	719.040

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>50.677.502</u>	<u>52.654.630</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.677.502</u>	<u>52.654.630</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.677.502</u>	<u>52.654.630</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg	27.903	172.761
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>600.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.903</u>	<u>772.761</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.391</u>	<u>253.249</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.294</u>	<u>1.026.010</u>
	Aktiver i alt	<u>50.710.796</u>	<u>53.680.640</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	14.820.000	14.820.000
5 Overført resultat	4.476.783	4.352.207
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000
Egenkapital i alt	<u>20.021.783</u>	<u>19.997.207</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.065.000	5.193.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.065.000</u>	<u>5.193.000</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	21.210.862	21.597.680
7 Dagsværdi af finansielle instrumenter	762.660	882.879
7 Deposita	22.500	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.996.022</u>	<u>22.490.559</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.322.000	1.726.000
Gæld til pengeinstitutter	483.378	11.880
Gæld til tilknyttede virksomheder	890.464	3.714.531
Selskabsskat	340.398	73.598
Anden gæld	591.751	473.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.627.991</u>	<u>5.999.874</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.624.013</u>	<u>28.490.433</u>
Passiver i alt	<u>50.710.796</u>	<u>53.680.640</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Finansielle risici		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	109.297	141.892
Andre renteomkostninger	791.627	543.786
	<u>900.924</u>	<u>685.678</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Udlejnings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		52.890.490
Tilgang		123.075
Afgang		-71.862
Kostpris 31. december		<u>52.941.703</u>
Opskrivninger 1. januar		19.000.000
Opskrivninger 31. december		<u>19.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		19.235.860
Årets afskrivninger		1.483.027
Årets nedskrivninger		545.314
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>21.264.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>50.677.502</u>
 Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør		<u>13.497.917</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
 3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar	14.820.000	14.820.000		
	14.820.000	14.820.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	4.352.207	5.134.467		
Årets overførte resultat	27.685	19.040		
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi	96.891	-801.300		
	4.476.783	4.352.207		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar	700.000	700.000		
Udbetalt udbytte	-700.000	-700.000		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000		
	600.000	700.000		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.200.000	16.300.000	22.410.862	23.197.681
Dagsværdi af finansielle instrumenter	122.000	275.000	884.660	1.008.879
Deposita	0	0	22.500	10.000
	1.322.000	16.575.000	23.318.022	24.216.560

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.623 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 50.678 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.435 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i KASTRUP A/S. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 50.678 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor den tilknyttede virksomhed KASTRUP A/S' gæld til pengeinstitut, der på balancedagen udgør 1.201 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kastrup Vinduet Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet benytter finansielle instrumenter til syntetisk konvertering af selskabets lån til fast rente (7.500.000 kr., 5.060.253 kr. og 300.000 EURO) i perioden 31. marts 2015 - 30. juni 2022. Dagsværdien af de finansielle instrumenter er pr. 31. december 2015 negativ med 885 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.