

**Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS**

**Lindevej 16**

**7200 Grindsted**

CVR-nr. 26 34 77 85

**Årsrapport 2015**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 18/6 2016



---

Per Terkelsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 18. juni 2016

Direktion

Per Terkelsen

**Den uafhængige revisors erklæringer****Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 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.

Kolding, den 18. juni 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen  
Statsautoriseret revisor

**BEIERHOLM**

VI SKABER BALANCE

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS  
Lindevej 16  
7200 Grindsted  
CVR-nr.: 26 34 77 85  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. december 2001  
Hjemsted: Billund

**Direktion**

Per Terkelsen

**Revision**

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Kokholm 1B  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 559.950, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.321.443.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme, som består af bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, er hovedsagelig værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 6 - 7,4%.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

I bruttofortjenesten indgår indtægter fra udlejning af boliglejemål. Indtægterne omfatter egentlig husleje samt skatter og afgifter, afskrivninger mv., der betales af lejerne, samt godtgørelser fra fraflyttede lejere.

I bruttofortjenesten fragår ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme, herunder skatter, afgifter og forsikringer samt reparation, løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontor, honorar til ejendomsadministrator og tab på lejere.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de driftsudgifter på selskabets ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Realiserede værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme, herunder ejerlejligheder, i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret. Ejendomme anses for købt henholdsvis solgt på tidspunktet, hvor fordele og risici ved en ejendom overtages henholdsvis overdrages.

Urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter årets regulering til skønnet dagsværdi, jf. afsnittet "Investeringsejendomme".

### Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Værdiansættelsen til dagsværdi er baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdien for investeringsejendommene er beregnet på baggrund af den afkastbaserede model, normalindtjeningsmodellen.

Nettolejen på udlejede lejemål er i henhold til kontrakt, og nettolejen på tomme lejemål er fastsat svarende til den leje, der realiseres på tilsvarende lejemål.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter Grundejernes Investeringsfond.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.596.087</b>	<b>1.687.115</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-361.443</u>	<u>-565.997</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.234.644</b>	<b>1.121.118</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>378.210</u>	<u>373.175</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.612.854</b>	<b>1.494.293</b>
Finansielle indtægter		12.230	48.197
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.115.961</u>	<u>-1.378.535</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>509.123</b>	<b>163.955</b>
Skat af årets resultat	4	<u>50.827</u>	<u>-38.525</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>559.950</u></b>	<b><u>125.430</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>559.950</u>	<u>125.430</u>
		<b><u>559.950</u></b>	<b><u>125.430</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>42.983.455</u>	<u>42.983.455</u>
		<u>42.983.455</u>	<u>42.983.455</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>42.983.455</b></u>	<u><b>42.983.455</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.455	261.197
Andre tilgodehavender		57.855	70.432
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.730</u>	<u>49.407</u>
		<u>234.040</u>	<u>381.036</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>2.178</u>	<u>982.494</u>
		<u>2.178</u>	<u>982.494</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>499.025</u>	<u>1.454.328</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>735.243</b></u>	<u><b>2.817.858</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>43.718.698</b></u>	<u><b>45.801.313</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.196.443	8.636.497
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.321.443</b>	<b>8.761.497</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		2.500.198	2.551.025
Andre hensættelser		225.866	214.264
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.726.064</b>	<b>2.765.289</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Banker		1.673.069	2.740.475
Gæld til realkreditinstitutter		27.069.371	27.413.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.670.521	2.386.624
Deposita		778.822	712.377
		<u>31.191.783</u>	<u>33.253.001</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		285.851	783.661
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.765	67.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.358	101.431
Anden gæld		15.454	27.632
Periodeafgrænsningsposter		23.980	40.875
		<u>479.408</u>	<u>1.021.526</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.671.191</b>	<b>34.274.527</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>43.718.698</b>	<b>45.801.313</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	309.350	335.500
Pensioner	0	200.000
Andre omkostninger til social sikring	89	270
Andre personaleomkostninger	<u>52.004</u>	<u>30.227</u>
	<b><u>361.443</u></b>	<b><u>565.997</u></b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>378.210</u>	<u>373.175</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>378.210</u>	<u>373.175</u>
	<b><u>378.210</u></b>	<b><u>373.175</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	69.741	111.220
Andre finansielle omkostninger	1.043.560	1.190.388
Kursreguleringer omkostninger	0	15.153
Værdireguleringer	<u>2.660</u>	<u>61.774</u>
	<b><u>1.115.961</u></b>	<b><u>1.378.535</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>112.004</u>	<u>198.897</u>
Skat af ordinært resultat	112.004	198.897
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	<u>-162.831</u>	<u>-160.372</u>
	<b><u>-50.827</u></b>	<b><u>38.525</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>30.403.580</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>30.403.580</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	12.579.875
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>12.579.875</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>42.983.455</u></u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	8.636.493	8.761.493
Årets resultat	<u>0</u>	<u>559.950</u>	<u>559.950</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>9.196.443</u></u></b>	<b><u><u>9.321.443</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.950.475	1.673.069	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	27.987.186	27.355.222	285.851	24.875.803
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.386.624	1.670.521	0	0
Deposita	<u>712.377</u>	<u>778.822</u>	<u>0</u>	<u>778.822</u>
	<b><u><u>34.036.662</u></u></b>	<b><u><u>31.477.634</u></u></b>	<b><u><u>285.851</u></u></b>	<b><u><u>25.654.625</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 27.355.222, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 42.983.455.

Til sikkerhed for bankmellemværende har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.080.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, er der stillet sikkerhed tkr. 55 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 42.983.

Af selskabets samlede likvide beholdninger er t.kr. 217 bundet i Grundejernes Investeringsfond, der udelukkende kan anvendes til senere vedligeholdelse af ejendommene.