

AB Ejendomsudlejning ApS
Nr. Allé 76b, 6870 Ølgod

CVR-nr. 26 45 67 54

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.



Bruno Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for AB Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 11. maj 2016

Direktion



Bruno Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i AB Ejendomsudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AB Ejendomsudlejning 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

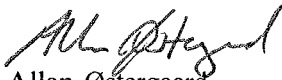
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Ølgod, den 11. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Allan Østergaard
statsautoriseret revisor



Poul Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

AB Ejendomsudlejning ApS

Nr. Allé 76b

6870 Ølgod

Telefon: 75 24 59 60

CVR-nr.: 26 45 67 54

Stiftet: 21. januar 2002

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår**Direktion**

Bruno Hansen

Revision

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jernbanegade 3

6870 Ølgod

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at opføre og udleje egne investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.349.928	1.824.148
1 Personaleomkostninger	-560.919	-465.656
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.716	-165.164
Driftsresultat	641.293	1.193.328
Andre finansielle indtægter	0	678
Andre finansielle omkostninger	-440.664	-527.462
Resultat før skat	200.629	666.544
2 Skat af årets resultat	-53.263	-149.749
Årets resultat	147.366	516.795
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	147.366	516.795
Disponeret i alt	147.366	516.795

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	10.348.586	10.423.707
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.329	29.479
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.363.915</u>	<u>10.453.186</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.373.915</u>	<u>10.453.186</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	339.386	85.391
	Andre tilgodehavender	10.937	19.031
	Periodeafgrænsningsposter	3.405	3.250
	Tilgodehavender i alt	<u>353.728</u>	<u>107.672</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>353.728</u>	<u>107.672</u>
	Aktiver i alt	<u>10.727.643</u>	<u>10.560.858</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	250.000	250.000
6	Overført resultat	1.831.879	1.684.513
	Egenkapital i alt	<u>2.081.879</u>	<u>1.934.513</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	380.000	338.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>380.000</u>	<u>338.600</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.306.869	5.378.338
8	Gæld til pengeinstitutter	512.548	583.676
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.819.417</u>	<u>5.962.014</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	313.435	346.914
	Gæld til pengeinstitutter	1.461.787	1.050.955
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.196	109.859
	Selskabsskat	45.012	33.149
	Anden gæld	499.792	726.729
	Periodeafgrænsningsposter	58.125	58.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.446.347</u>	<u>2.325.731</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.265.764</u>	<u>8.287.745</u>
	Passiver i alt	<u>10.727.643</u>	<u>10.560.858</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	508.306	412.922
Andre omkostninger til social sikring	16.083	9.279
Personaleomkostninger i øvrigt	36.530	43.455
	<u>560.919</u>	<u>465.656</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.340	33.149
Årets regulering af udskudt skat	41.400	116.600
Regulering af tidligere års skat	1.523	0
	<u>53.263</u>	<u>149.749</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	10.656.081	11.684.170
Tilgang i årets løb	42.819	281.179
Afgang i årets løb	0	-1.309.269
Kostpris 31. december 2015	<u>10.698.900</u>	<u>10.656.080</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	-232.373	-115.288
Årets afskrivninger	-117.941	-117.085
Afskrivninger 31. december 2015	<u>-350.314</u>	<u>-232.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>10.348.586</u>	<u>10.423.707</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	70.750	70.750
Kostpris 31. december 2015	70.750	70.750
Afskrivninger 1. januar 2015	-41.271	-27.121
Årets afskrivninger	-14.150	-14.150
Afskrivninger 31. december 2015	-55.421	-41.271
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	15.329	29.479
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	250.000	250.000
	250.000	250.000
Anpartskapitalen er pr. 16. april 2013 blevet forhøjet med nom. 125.000 kr. til kurs 600.		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.684.513	1.167.718
Årets overførte overskud eller underskud	147.366	516.795
	1.831.879	1.684.513
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 4.355 t.kr. efter 5 år fra statustidspunktet.		
8. Gæld til pengeinstitutter		
Af den langfristede gæld til pengeinstitutter forfalder 159 t.kr. efter 5 år fra statustidspunktet.		
9. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	244.435	286.914
Kortfristet del af bankgæld	69.000	60.000
	313.435	346.914

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.348 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tredjemands mellemværende med pengeinstitutter.