
Billund Erhvervsudlejning ApS

Kløvermarken 102, 7190 Billund

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 71 70 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2016

Per Schmidt
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Billund Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 31. marts 2016

Direktion

Per Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Billund Erhvervsudlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Billund Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor

Kim Nygaard
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Billund Erhvervsudlejning ApS
Kløvermarken 102
7190 Billund

CVR-nr.: 26 71 70 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 25. juni 2002
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemstedskommune: Billund

Direktion

Per Schmidt

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Rådhuspladsen 11
7190 Billund

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Billund Erhvervsudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme, samt at yde service overfor koncernforbundne selskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.884.914, heraf værdireguleringer på DKK 3.165.148, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 13.708.107.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.456.925	4.224.889
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.241.401	4.247.105
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		6.698.326	8.471.994
Personaleomkostninger	1	-597.047	-727.932
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-4.320	0
Resultat før finansielle poster		6.096.959	7.744.062
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		923.747	-394.599
Finansielle indtægter	3	14.242	0
Finansielle omkostninger	4	-2.208.592	-1.756.049
Resultat før skat		4.826.356	5.593.414
Skat af årets resultat	5	-941.442	-1.464.930
Årets resultat		3.884.914	4.128.484

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.884.914	4.128.484
		3.884.914	4.128.484

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	7	52.760.000	48.151.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	17.280	0
Materielle anlægsaktiver		52.777.280	48.151.000
Anlægsaktiver		52.777.280	48.151.000
Varebeholdninger	8	7.238.759	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		380.377	212.872
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		266.321	298.232
Andre tilgodehavender		0	94.160
Tilgodehavender		646.698	605.264
Værdipapirer		43.127	54.619
Likvide beholdninger		444.490	68.980
Omsætningsaktiver		8.373.074	728.863
Aktiver		61.150.354	48.879.863

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.583.107	9.698.193
Egenkapital	9	13.708.107	9.823.193
Hensættelse til udskudt skat		4.421.372	3.479.930
Hensatte forpligtelser		4.421.372	3.479.930
Gæld til realkreditinstitutter		18.656.277	20.075.051
Kreditinstitutter		2.374.353	2.375.872
Langfristede gældsforpligtelser	10	21.030.630	22.450.923
Gæld til realkreditinstitutter	10	916.300	1.050.667
Kreditinstitutter	10	16.541.060	9.485.831
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.415.803	825.881
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		640.261	612.744
Anden gæld		2.476.821	1.150.694
Kortfristede gældsforpligtelser		21.990.245	13.125.817
Gældsforpligtelser		43.020.875	35.576.740
Passiver		61.150.354	48.879.863
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	464.384	584.020
Pensioner	121.000	132.000
Andre omkostninger til social sikring	11.130	11.068
Andre personaleomkostninger	533	844
	<u>597.047</u>	<u>727.932</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.320	0
	<u>4.320</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.089	0
Andre finansielle indtægter	4.153	0
	<u>14.242</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16.809	12.950
Andre finansielle omkostninger	2.191.783	1.743.099
	<u>2.208.592</u>	<u>1.756.049</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.170.197	1.547.174
Regulering af udskudt skat tidligere år	-228.755	-82.244
	<u>941.442</u>	<u>1.464.930</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	290.944
Tilgang i årets løb	21.600
Afgang i årets løb	<u>-290.944</u>
Kostpris 31. december	<u>21.600</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	290.944
Årets afskrivninger	4.320
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-290.944</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.280</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	37.963.223
Tilgang i årets løb	<u>2.367.599</u>
Kostpris 31. december	<u>40.330.822</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.187.777
Årets værdireguleringer	<u>2.241.401</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>12.429.178</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>52.760.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt kapitaliseringsfaktorer mellem 7,50% og 8,25%. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. 31. december 2015 udgør 8,04% (pr. 31. december 2014 8,24%).

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
8 Varebeholdninger		
Ejendomme til videresalg	7.238.759	0
	7.238.759	0

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	9.698.193	9.823.193
Årets resultat	0	3.884.914	3.884.914
Egenkapital 31. december	125.000	13.583.107	13.708.107

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.096.232	15.872.970
Mellem 1 og 5 år	2.560.045	4.202.081
Langfristet del	18.656.277	20.075.051
Inden for 1 år	916.300	1.050.667
	19.572.577	21.125.718
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	2.374.353	2.375.872
Langfristet del	2.374.353	2.375.872
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	16.541.060	9.485.831
	18.915.413	11.861.703

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>47.919.000</u>	<u>45.976.000</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.300 (2014 TDKK 18.500), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af (investeringsejendomme)	<u>52.160.000</u>	<u>45.976.000</u>
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.800 (2014 TDKK 0), der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af (ejendomme til videresalg - varebeholdninger)	<u>4.866.000</u>	<u>0</u>
Transport i provenue fra ejendom til videresalg (varebeholdning) TDKK 3.900 med regnskabsmæssig værdi	<u>1.531.000</u>	<u>0</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse samt for moderselskabets gæld til bankforbindelse:		
Værdipapirer til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>43.127</u>	<u>54.619</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2015 i alt TDKK 10.728.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Selskabets bankforbindelse har stillet tabsgaranti TDKK 10.018 for selskabets realkreditgæld.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Billund Erhvervsudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sit moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort

Regnskabspraksis

ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.