

**Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding
ApS**

CVR-nr. 26914639

Albuen 16

6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2016

Dirigent

Navn: Poul Dalgas

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS
Albuen 16
6000 Kolding

CVR-nr.: 26914639

Stiftet: 01.01.2002

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75502433

E-mail: Poul@automester-kolding.dk

Direktion

Poul Dalgas

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15.03.2016

Direktion

Poul Dalgas

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 det udførte arbejde er det 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til anpartshaver i selskabet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der henvises til omtale i note 3.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 15.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendommen Albuen 16, Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet svarer til de forventninger, der var ved årets begyndelse og er tilfredsstillende.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning/lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld, 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

Udbytte

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.

Anvendt regnskabspraksis

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/kursværdi. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 kr.</u>
Bruttofortjeneste		437.417	433.135
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(650.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		54.731	(131.531)
Driftsresultat		(157.852)	301.604
Andre finansielle omkostninger		(165.523)	(171.442)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(323.375)	130.162
Skat af ordinært resultat	1	102.573	93.985
Årets resultat		(220.802)	224.147
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		86.799	0
Udbytte for regnskabsåret indregnet under gældsforpligtelser		0	99.800
Overført resultat		(307.601)	124.347
		(220.802)	224.147

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		5.200.000	5.850.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.200.000</u>	<u>5.850.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.200.000</u>	 <u>5.850.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.906	107.813
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	14.401	0
Tilgodehavender		<u>68.307</u>	<u>107.813</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>68.307</u>	 <u>107.813</u>
 Aktiver		 <u>5.268.307</u>	 <u>5.957.813</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.008.244	1.315.845
Forslag til udbytte for regnskabsåret		86.799	0
Egenkapital		<u>1.220.043</u>	<u>1.440.845</u>
Udskudt skat		557.802	660.375
Hensatte forpligtelser		<u>557.802</u>	<u>660.375</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.880.841	3.064.414
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.880.841</u>	<u>3.064.414</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	128.848	123.700
Bankgæld		186.122	213.416
Anden gæld		294.651	355.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	99.800
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>609.621</u>	<u>792.179</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.490.462</u>	<u>3.856.593</u>
Passiver		<u>5.268.307</u>	<u>5.957.813</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.315.845	0	1.440.845
Årets resultat	0	(307.601)	86.799	(220.802)
Egenkapital ultimo	125.000	1.008.244	86.799	1.220.043

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(75.619)	(93.985)
Effekt af ændrede skattesatser	(26.954)	0
	(102.573)	(93.985)
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.775.168
Kostpris ultimo		4.775.168
Dagsværdireguleringer primo		1.074.832
Årets dagsværdireguleringer		(650.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		424.832
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.200.000

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi iht. nettolejemodellen. Der er i 2015 anvendt en diskonteringsfaktor på 8,5% (7,5% pr. 31.12.2014.)

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til ledelsen. Lånet er renteberegnet efter de gældende regler med en rentesats på 10%. Lånet er udloddet til indfrielse efter statusdagen.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	123.700	128.848	2.880.841	1.912.016
	123.700	128.848	2.880.841	1.912.016

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1.500 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.200 t.kr.