

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Brovejen 10
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27125123

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

Dirigent: _____
Jørgen Danielsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 26. maj 2016.

Direktion

Jørgen Danielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 på 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 26. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS
Brovejen 10
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 27125123
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jørgen Danielsen

Revisor Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut Danske Bank
Torvet 6, 3. sal
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån samt godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JAD Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger	30 år	4.438.409 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		994.099	899
Personaleomkostninger		70.000	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		238.770	239
Ordinært resultat før finansielle poster		685.329	660
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		134.280	128
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		68.072	56
Andre finansielle indtægter		0	26
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		21.510	17
Andre finansielle omkostninger		164.256	146
Resultat før skat		701.915	707
Skat af årets resultat	1	223.822	257
Årets resultat		478.093	449
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		4.589.823	4.140
Årets resultat		478.093	449
Til disposition		5.067.916	4.590
Overført til næste år		5.067.916	4.590
Disponeret i alt		5.067.916	4.590

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.743.299	10.269
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.373	7
Materielle anlægsaktiver i alt		10.746.672	10.276
Andre værdipapirer og kapitalandele		589.620	470
Andre tilgodehavender		38.738	39
Finansielle anlægsaktiver i alt		628.358	508
Anlægsaktiver i alt		11.375.030	10.784
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.366.907	1.891
Andre tilgodehavender		19.507	102
Periodeafgrænsningsposter		14.999	0
Tilgodehavender i alt		2.401.412	1.993
Likvide beholdninger		0	433
Omsætningsaktiver i alt		2.401.413	2.426
Aktiver i alt		13.776.443	13.210

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		5.067.916	4.590
Egenkapital i alt	2	5.192.916	4.715
Hensættelse til udskudt skat		742	2
Hensatte forpligtelser i alt		742	2
Gæld til realkreditinstitutter		7.234.358	7.337
Kortfristet del af langfristet gæld		-111.701	-109
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.122.657	7.228
Kortfristet del af langfristet gæld		111.701	109
Kreditinstitutter i øvrigt		46.865	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		943.673	665
Selskabsskat		221.546	257
Anden gæld		136.344	235
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.460.128	1.266
Gældsforpligtelser i alt		8.582.785	8.494
Passiver i alt		13.776.443	13.210
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	224.707	258
	Udskudt skat af årets resultat	-885	-1
	Skat af årets resultat i alt	223.822	257

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	4.589.823	4.714.823
	Årets resultat	0	478.093	478.093
	Saldo ultimo	125.000	5.067.916	5.192.916

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.222.815

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene Smedestræde 13 - Nysted, Nr. Alslev Langgade 50 - Nr. Alslev, Torvet 6 - Nykøbing F. samt Brovejen 10 - Nykøbing F.
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 10.743.299.

Til sikkerhed for eget og Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. DKK 2.500.000 med pant i Brovejen 10 - Nykøbing F.
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 5.902.984. Samlet engagement med Danske Bank andrager pr. 31.12.2015 DKK 46.865.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der afgivet pant i værdipapirdepot samt depotafkastkonto.
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 589.620.

Selskabet har overfor Danske Bank afgivet tilbagetrædelseserklæring på DKK 1.890.908 for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S.

Selskabet er omfattet af en ulimiteret fælles støtteerklæring mellem søsterselskab og moderselskab om at yde finansiel støtte i nødvendigt omfang frem til 30. juni 2017.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Samlet skat for koncernen pr. andrager pr. 31. december 2015 DKK 0.