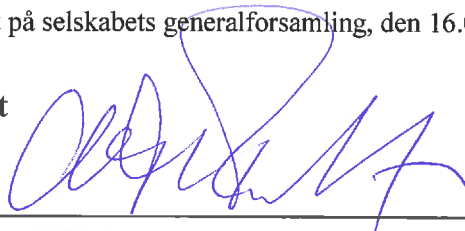


Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS
CVR-nr. 27215580
Århusvej 26
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2016

Dirigent



Navn: Bente Sikierski

C:H. Föttröp

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS

Århusvej 26

4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 27215580

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Bente Siekierski

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F. , den 16.03.2016

Direktion

Bente Siekierski

Bente Siekierski

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS for regnskabsperioden Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere de-lårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisor-loven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objek-tivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvor-vidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F. , den 16.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Svend Sand
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje ejendommen Århusvej 26. Yderligere er selskabet holdingsselskab for Edania A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.2015 - 31.12.2015 udviser et resultat på (437.033) kr. mod 196.646 kr. for tiden 01.01.2014 – 31.12.2014. Balancen udviser en egenkapital på 2.424.814 kr.

Årets resultat er påvirket af det negative resultat i datterselskabet og der er taget tiltag, i form af øget salgsindsats, til at forbedre resultatet i det kommende år.

Resultat anses for utilfredsstillende.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Tidligere blev årets udbytte indregnet som en gældsforpligtelse. For indeværende år er udbytte vist som en særskilt post under egenkapitalen. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31.12.2015 på 27.397 kr.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance og noter og derved er egenkapitalen forøget med 49.900 kr..

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakt, samt tillæg hertil.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejningsaktiviteten.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		192.000	240.000
Andre eksterne omkostninger		(15.060)	(16.252)
Ejendomsomkostninger		(39.117)	(28.136)
Bruttoresultat		137.823	195.612
Af- og nedskrivninger	1	(42.559)	(41.924)
Driftsresultat		95.264	153.688
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(545.102)	57.616
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(9)	244
Andre finansielle indtægter	2	49.267	35.111
Andre finansielle omkostninger		(2.500)	(2.500)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(403.080)	244.159
Skat af ordinært resultat	3	(33.953)	(47.513)
Årets resultat		(437.033)	196.646
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		27.397	49.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(444.245)
Overført resultat		(464.430)	590.991
		(437.033)	196.646

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.707.524	1.723.729
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.707.524</u>	<u>1.723.729</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	501.861
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.745	3.754
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>3.745</u>	<u>505.615</u>
Anlægsaktiver		<u>1.711.269</u>	<u>2.229.344</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		934.785	320.625
Tilgodehavender		<u>934.785</u>	<u>320.625</u>
Likvide beholdninger		<u>272.492</u>	<u>895.387</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.207.277</u>	<u>1.216.012</u>
Aktiver		<u>2.918.546</u>	<u>3.445.356</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.197.417	2.661.847
Forslag til udbytte for regnskabsåret		27.397	49.900
Egenkapital		<u>2.424.814</u>	<u>2.911.747</u>
Udskudt skat		254.114	264.106
Hensatte forpligtelser		<u>254.114</u>	<u>264.106</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.389	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.000	20.000
Skyldig selskabsskat		43.945	56.571
Anden gæld		8.284	28.432
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>89.618</u>	<u>119.503</u>
Gældsforpligtelser		<u>239.618</u>	<u>269.503</u>
Passiver		<u>2.918.546</u>	<u>3.445.356</u>

Eventualforpligtelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.661.847	49.900	2.911.747
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(49.900)	(49.900)
Årets resultat	0	(464.430)	27.397	(437.033)
Egenkapital ultimo	200.000	2.197.417	27.397	2.424.814

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	42.559	41.924
	42.559	41.924
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.972	33.003
Renteindtægter i øvrigt	295	2.108
	49.267	35.111
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	43.945	56.571
Ændring af udskudt skat	(9.992)	(9.058)
	33.953	47.513
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.226.127
Tilgange		26.354
Kostpris ultimo		2.252.481
Af- og nedskrivninger primo		(502.398)
Årets afskrivninger		(42.559)
Af- og nedskrivninger ultimo		(544.957)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.707.524

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.860.522	3.985
Kostpris ultimo	2.860.522	3.985
Nedskrivninger primo	(2.358.661)	(231)
Andel af årets resultat	(545.102)	0
Årets nedskrivninger	43.241	(9)
Nedskrivninger ultimo	(2.860.522)	(240)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.745

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:					
Edania A/S	Guldborgsund Kommune	ApS	100,00	(43.241)	(545.102)

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.