

Ejendomme Holding ApS

Søbuen 68
3400 Hillerød

CVR-nr. 27704395

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomme Holding ApS Søbuen 68 3400 Hillerød
CVR-nr.	27704395
Stiftelsesdato	19. april 2004
Hjemsted	Hillerød
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Peter Følbæk Nielsen, Formand Jesper Følbæk Nielsen
Direktion	Jesper Følbæk Nielsen, Direktør
Revisor	Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab Trollesminde Kontorpark Roskildevej 12 A 3400 Hillerød CVR-nr.: 54879911
Pengeinstitut	Handelsbanken

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. marts 2016

Direktion

Jesper Følbæk Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Peter Følbæk Nielsen
Formand

Jesper Følbæk Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomme Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2015 - 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 18. marts 2016

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54879911

Carsten Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje selskaber og andele af samme samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 246.433, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 11.789.656, og en egenkapital på kr. 1.445.159.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomme Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	15%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til nominal restgæld eller amortiseret kostpris, hvis denne afviger væsentligt herfra.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste/-tab		961.657	893.034
Personaleomkostninger	1	-23.000	-19.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-167.295	-83.000
Driftsresultat		771.362	791.034
Andre finansielle indtægter		0	10.449
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-84.547	-83.157
Andre finansielle omkostninger		-366.437	-321.878
Resultat før skat		320.378	396.448
Skat af årets resultat		-73.945	-31.849
Årets resultat		246.433	364.599
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		1.070.726	706.127
Årets resultat		246.433	364.599
Til disposition		1.317.159	1.070.726
 Fordeling af resultat			
Overført resultat		1.317.159	1.070.726
Fordelt		1.317.159	1.070.726

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.567.555	11.607.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		88.333	128.333
Materielle anlægsaktiver		11.655.888	11.735.499
Anlægsaktiver		11.655.888	11.735.499
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		122.744	119.750
Andre tilgodehavender		0	95.840
Periodeafgrænsningsposter		6.652	11.210
Tilgodehavender		129.396	226.800
Likvide beholdninger		4.372	16.473
Omsætningsaktiver		133.768	243.273
Aktiver		11.789.656	11.978.772

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital		128.000	128.000
Overført resultat		1.317.159	1.070.726
Egenkapital	2	<u>1.445.159</u>	<u>1.198.726</u>
Hensættelser til udskudt skat		57.464	31.717
Hensatte forpligtelser		<u>57.464</u>	<u>31.717</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.705.736	4.918.344
Gæld til banker		3.835.538	1.870.987
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>8.541.274</u>	<u>6.789.331</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		550.100	335.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		581	1.455.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.033.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		458.509	611.409
Selskabsskat		49.933	9.201
Anden gæld		686.636	515.350
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.745.759</u>	<u>3.958.998</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.287.033</u>	<u>10.748.329</u>
Passiver		<u>11.789.656</u>	<u>11.978.772</u>
Nærtstående parter	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger	-23.000	-19.000
Personaleomkostninger i alt	-23.000	-19.000

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	128.000	1.070.726	1.198.726
Forslag til årets resultatdisponering		246.433	246.433
Egenkapital ultimo	128.000	1.317.159	1.445.159

Virksomhedskapitalen består af 128 anparter á kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.705.736	208.400	3.541.409
Gæld til banker	3.835.538	341.700	2.233.010
	8.541.274	550.100	5.774.419

4. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabsaflæggelsen for Følbæk Holding ApS, CVR.nr. 27658968.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med de øvrige koncernselskaber indgået en renteswapaftale i DKK, som pr. 31. december 2015 udviser en negativ markedsværdi på t.kr. 797 og udløber i 2025.

Renteswapaftalen er indgået med henblik på at sikre en væsentlig del af gælden på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 2,85 %.

Renteswapen er indgået således, at den følger afdragsprofilen på lånene.

Den negative værdi er optaget i moderselskabets balance som bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Følbæk Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet sikkerhed i form af skadeløsbrev på nominelt kr. 2.100.000 for selskabets engagement med pengeinstitut.

Endvidere er der givet sikkerhed i form af to ejerpantebreve på i alt kr. 2.900.000 i

Noter

ejendomme for selskabets engagement med pengeinstitut.

Selskabets moderselskab har overfor banken givet en tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 287, som er optaget under gæld til tilknyttede virksomheder, overfor et bankengagement.