
Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 98 49 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/3 2016

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. marts 2016

Direktion

Mogens Poul Zinck

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann
Grundholm

Bent Roland Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 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 gennemførte revision 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

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S Boeskærvej 11 A 7100 Vejle CVR-nr.: 28 98 49 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm Bent Roland Nielsen
Direktion	Mogens Poul Zinck
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 12.506.119, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 14.185.493.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering de kommende 12 måneder. Støtten fra de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at de koncernforbundne selskaber kan overholde budgetterne for 2016, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Egenkapitalen i virksomhederne, indregnet under kapitalandele i dattervirksomheder, påvirkes væsentligt af værdiansættelsen af disse virksomheders beholdning af investeringsejendomme, der værdiansættes til dagsværdi.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af ejendommene i de underliggende selskaber Ældreboliger Jylland ApS og 01.09.05 Ejendom 10 A/S. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen af kapitalandelene i dattervirksomhederne derfor fortsat er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier efter de foretagne værdireguleringer på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

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
Bruttotab		-91.204	-306.957
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	13.193.508	11.603.872
Finansielle indtægter	2	39.727	14.845.432
Finansielle omkostninger	3	-635.912	-45.710
Resultat før skat		12.506.119	26.096.637
Skat af årets resultat	4	0	-126.315
Årets resultat		12.506.119	25.970.322

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført resultat	10.506.119	25.970.322
	12.506.119	25.970.322

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	25.186.366	11.590.162
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	979.342
Finansielle anlægsaktiver		25.186.366	12.569.504
Anlægsaktiver		25.186.366	12.569.504
Likvide beholdninger		2.777.612	1.158.436
Omsætningsaktiver		2.777.612	1.158.436
Aktiver		27.963.978	13.727.940
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	10.000.000
Overført resultat		10.185.493	-8.320.626
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	6	14.185.493	1.679.374
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		313.740	421.043
Hensatte forpligtelser		313.740	421.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.433.495	11.469.958
Selskabsskat		0	126.315
Anden gæld		31.250	31.250
Kortfristede gældsforpligtelser		13.464.745	11.627.523
Gældsforpligtelser		13.464.745	11.627.523
Passiver		27.963.978	13.727.940
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	14.152.107	11.690.058
Andel af underskud i dattervirksomheder	-958.599	0
Modregnet resultat dattervirksomheder uden retslig forpligtelse	0	-86.186
	<u>13.193.508</u>	<u>11.603.872</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	39.536	852.047
Andre finansielle indtægter	191	13.993.385
	<u>39.727</u>	<u>14.845.432</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	635.912	45.710
	<u>635.912</u>	<u>45.710</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	126.315
	<u>0</u>	<u>126.315</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	88.050.347	88.050.347
Kostpris 31. december	88.050.347	88.050.347
Værdireguleringer 1. januar	-76.881.228	-88.650.252
Årets resultat	13.193.507	11.603.872
Årets opskrivninger, netto	510.000	165.152
Værdireguleringer 31. december	-63.177.721	-76.881.228
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	313.740	421.043
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.186.366	11.590.162

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
01.09.05 Ejendom 10 A/S	Vejle	1.000.000	100%	-313.740	-402.698
01.09.05 Ejendom 11 A/S	Vejle	1.000.000	100%	1.021.522	-200.640
01.09.05 Ejendom 12 A/S	Vejle	1.150.000	100%	15.176.955	9.068.195
01.09.05 Ejendom 13 A/S	Vejle	550.000	100%	8.538.365	5.083.912
Ældreboliger Jylland Holding ApS	Vejle	5.000.000	100%	449.524	-355.261
				24.872.626	13.193.508

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	-8.320.626	0	1.679.374
Kontant kapitalnedsættelse	-8.000.000	8.000.000	0	0
Årets resultat	0	10.506.119	2.000.000	12.506.119
Egenkapital 31. december	2.000.000	10.185.493	2.000.000	14.185.493

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	-8.000.000	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	2.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabet Ældreboliger Jylland ApS' mellemværende med pengeinstitut stillet sikkerhed i anparterne i Ældreboliger Jylland Holding ApS.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

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 100 % ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.