

Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 28986416

Lorupvej 44

4200 Slagelse

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.05.2016

Dirigent

Navn: Connie Sten Bille Christensen

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskab ApS
Lorupvej 44
4200 Slagelse

CVR-nr.: 28986416
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Connie Sten Bille Christensen, direktør
Villum Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskab 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.

Slagelse, den 13.05.2016

Direktion

Connie Sten Bille Christensen
direktør

Villum Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

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.

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

Slagelse, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.679 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Ejendomsselskab ApS er datterselskab i C & V Christensen Holding ApS-koncernen.

Koncernen budgetterer for 2016 med en tilsvarende drift. Det er ledelsens vurdering, at budgettet for 2016 kan realiseres.

Koncernens likviditet har været påvirket af tidligere års dårlige markedsforhold for hotel- og konferencevirksomheder, men refinansieringerne, som blev foretaget ultimo 2014 samt den positive udvikling i markedsforholdene og driften, har forbedret selskabets likviditet betydeligt i løbet af regnskabsåret 2015. Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til gennemførelse af den budgetterede aktivitet.

Datterselskabernes drift har på koncernniveau været 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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datterselskaber eller tilknyttede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelsen vises bruttofortjenesten som en samlet post af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets fakturerede husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og fradrag vedrørende prioritetsgæld.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Goodwill

Goodwill måles til anskaffelsesværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	5 år
----------	------

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg mv.	5-15 år

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.018.532	6.999
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.727.450)</u>	<u>(1.674)</u>
Driftsresultat		5.291.082	5.325
Andre finansielle indtægter	2	316.760	542
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.089.311)</u>	<u>(3.204)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.518.531	2.663
Skat af ordinært resultat	4	<u>(839.074)</u>	<u>(621)</u>
Årets resultat		<u>2.679.457</u>	<u>2.042</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	10.000
Overført resultat		<u>2.679.457</u>	<u>(7.958)</u>
		<u>2.679.457</u>	<u>2.042</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger		102.992.191	100.526
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.538.907	1.808
Materielle anlægsaktiver under udførelse		806.743	217
Materielle anlægsaktiver	6	<u>105.337.841</u>	<u>102.551</u>
Anlægsaktiver		<u>105.337.841</u>	<u>102.551</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	64
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.567.717	11.690
Periodeafgrænsningsposter		58.394	58
Tilgodehavender		<u>2.634.111</u>	<u>11.812</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.634.111</u>	<u>11.812</u>
Aktiver		<u>107.971.952</u>	<u>114.363</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Reserve for opskrivninger		15.600.000	15.000
Overført overskud eller underskud		15.712.961	13.634
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>10.000</u>
Egenkapital		<u>31.437.961</u>	<u>38.759</u>
Udskudt skat	8	<u>11.238.870</u>	<u>10.685</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.238.870</u>	<u>10.685</u>
Gæld til realkreditinstitutter		44.552.392	46.639
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>5.560.000</u>	<u>6.710</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>50.112.392</u>	<u>53.349</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	5.200.071	3.622
Kreditinstitutter i øvrigt		2.910.145	4.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		615.092	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.524.415	828
Skyldig selskabsskat		284.723	284
Anden gæld		<u>2.648.283</u>	<u>2.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.182.729</u>	<u>11.570</u>
Gældsforpligtelser		<u>65.295.121</u>	<u>64.919</u>
Passiver		<u>107.971.952</u>	<u>114.363</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	15.000.000	13.633.504	10.000.000	38.758.504
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	600.000	(600.000)	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.679.457</u>	<u>0</u>	<u>2.679.457</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>15.600.000</u>	<u>15.712.961</u>	<u>0</u>	<u>31.437.961</u>

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.727.450	1.674
	1.727.450	1.674
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	316.760	542
	316.760	542
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.390	78
Øvrige finansielle omkostninger	2.043.921	3.126
	2.089.311	3.204
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	284.723	284
Ændring af udskudt skat	554.351	337
	839.074	621
5. Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill kr.
Kostpris primo		1.400.000
Kostpris ultimo		1.400.000
Af- og nedskrivninger primo		(1.400.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.400.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.</u>
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	94.792.811	5.027.715	216.750
Tilgange	<u>3.924.763</u>	<u>0</u>	<u>589.993</u>
Kostpris ultimo	<u>98.717.574</u>	<u>5.027.715</u>	<u>806.743</u>
Opskrivninger primo	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(14.266.740)	(3.220.001)	0
Årets afskrivninger	<u>(1.458.643)</u>	<u>(268.807)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(15.725.383)</u>	<u>(3.488.808)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>102.992.191</u>	<u>1.538.907</u>	<u>806.743</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
A-anparter	1	500,00	500
B-anparter	<u>249</u>	<u>500,00</u>	<u>124.500</u>
	<u>250</u>		<u>125.000</u>
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
8. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		11.250.345	10.696
Gældsforpligtelser		<u>(11.475)</u>	<u>(11)</u>
		<u>11.238.870</u>	<u>10.685</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.462	2.299.481	44.552.392	35.967.963
Kreditinstitutter i øvrigt	1.160	2.900.590	5.560.000	800.000
	3.622	5.200.071	50.112.392	36.767.963

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i tilknyttede virksomheder:

Vilcon ApS

Hotel Strandparken ApS

Hotel Jens Baggesen ApS

Vilcon Golfhotel ApS

Bankgælden udgør pr. 31.12.2015 2.318 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med C & V Christensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Mellemværende med pengeinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 102.992 t.kr.