

EJENDOMSSELSKABET 2CARE4 ApS

Tømmervej 9
6710 Esbjerg V

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Carsten Bundgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSSELSKABET 2CARE4 ApS
Tømmervej 9
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 29813388
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1014140022

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet 2care4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktivite-ter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørel-se for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24/05/2016

Direktion

Henrik Vestergaard Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET 2CARE4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET 2CARE4 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 handlinger 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Esbjerg, 19/04/2016

John Lesbo
statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Michael Vakker Maass
statsaut. revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 863 tkr. mod 817 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet for ejendomsselskabet 2care4 ApS indgår i koncernregnskabet for VJ Investment ApS.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressour-cer 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.

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.

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, her- under afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørel-sen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder primært indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligehold og drift af ejendom m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af regnskabsposterne ”Nettoomsætning” og ”Andre eksterne omkostninger”, jf. § 32 i årsregnskabsloven.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende

skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets akutte skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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:

Bygninger 25 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, svarende til nominem værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.560.000	1.560.000
Eksterne omkostninger		-34.087	-50.245
Bruttoresultat		1.525.913	1.509.755
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-429.595	-427.714
Resultat af ordinær primær drift		1.096.318	1.082.041
Andre finansielle indtægter	2	210.594	130.553
Øvrige finansielle omkostninger	3	-178.538	-145.858
Ordinært resultat før skat		1.128.374	1.066.736
Skat af årets resultat	4	-265.684	-250.279
Årets resultat		862.690	816.457
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		862.690	2.678.133
Overført resultat		0	-1.861.676
I alt		862.690	816.457

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.451.434	9.881.029
Materielle anlægsaktiver i alt	5	9.451.434	9.881.029
Anlægsaktiver i alt		9.451.434	9.881.029
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.419.870	4.391.756
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		2.419.870	4.391.756
Omsætningsaktiver i alt		2.419.870	4.391.756
Aktiver i alt		11.871.304	14.272.785

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		875.000	875.000
Forslag til udbytte		862.690	2.678.133
Egenkapital i alt	6	1.862.690	3.678.133
Hensættelse til udskudt skat		181.000	188.000
Hensatte forpligtelser i alt		181.000	188.000
Gæld til banker		8.455.663	8.455.663
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	8.455.663	8.455.663
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		894.785	753.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	942.917
Skyldig selskabsskat		272.684	149.279
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		194.982	96.288
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.371.951	1.950.989
Gældsforpligtelser i alt		9.827.614	10.406.652
Passiver i alt		11.871.304	14.272.785

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har udover direktionen ikke beskæftiget personale i regnskabsåret. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

2. Andre finansielle indtægter

I finansielle indtægter indgår renter fra tilknyttet virksomhed med 211 tkr. (2014: 131 tkr.).

3. Øvrige finansielle omkostninger

I finansielle omkostninger indgår renter til tilknyttet virksomhed med 88 tkr. (2014: 46 tkr.).

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	tkr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	272.684	149.279
Årets regulering af udskudt skat	-7.000	101.000
	265.684	250.279

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	11.695.876
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	11.695.876
Af- og nedskrivning primo	-1.814.847
Årets afskrivning	-429.595
Af- og nedskrivning ultimo	-2.244.442
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.451.434

6. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	875.000	2.678.133	3.678.133
Udbetalt udbytte	0	0	-2.678.133	-2.678.133
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	862.690	862.690
Egenkapital ultimo	125.000	875.000	862.690	1.862.690

Anpartskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Anpartskapitalen er ikke inddelt i anpartsklasser.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
	0	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.455.663	0	8.455.663	7.353.125
	8.455.663	0	8.455.663	7.353.125

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for moderselskabets og danske søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut. Den af kautionerne omfattede nettorentebærende bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 89.151 tkr.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.456 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.451 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 895 tkr. har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantet er ligeledes stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem kreditinstitut og søsterselskabet 2care4 ApS.