

Profil Ejendomme ApS

Bryggervænget 5, 8983 Gjerlev J
CVR-nr. 30 08 57 28

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.16

Steen Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Profil Ejendomme ApS
Bryggervænget 5
Ø Tørslev
8983 Gjerlev J
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 30 08 57 28

Bestyrelse

Steen Jørgensen
Simone Skjøtt Jørgensen

Direktion

Steen Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Profil Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev, den 17. juni 2016

Direktionen

Steen Jørgensen

Bestyrelsen

Steen Jørgensen

Simone Skjøtt Jørgensen

Til kapitalejeren i Profil Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Profil Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatet for 2015 udviser et resultat på t.DKK 1.770 mod t.DKK -1.089 i 2014. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 3.280.

Selskabets ejendomsportefølje er i god drift og værdi af porteføljen afspejler dette.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på boliglejemarkedet og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden idet ejendommene ikke er maksimalt belånt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne føres herved over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til ejendommene, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da ejendommene er centralt beliggende i Aalborg, Randers og Sindal. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendomshandler.

Ejendommene er værdiansat ud fra hhv. et afkastbehov 4,25 - 6,75% samt indhentet ekstern vurdering.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et fortsat positivt resultat og likviditet af driften i 2016.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	207.047	202.761
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.350.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	56.491	-486
	Resultat af primær drift	1.613.538	202.275
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-254.628
1	Andre finansielle omkostninger	-167.624	-652.354
	Finansielle poster i alt	-167.624	-906.982
	Resultat før skat	1.445.914	-704.707
2	Skat af årets resultat	324.000	-384.278
	Årets resultat	1.769.914	-1.088.985
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.769.914	-1.088.985
	I alt	1.769.914	-1.088.985

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	10.550.000	9.200.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	10.550.000	9.200.000
	Anlægsaktiver i alt	10.550.000	9.200.000
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	529.905	623.005
	Varebeholdninger i alt	529.905	623.005
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.961	0
	Udskudt skatteaktiv	463.000	139.000
	Andre tilgodehavender	117.795	56.215
	Periodeafgrænsningsposter	25.354	8.506
	Tilgodehavender i alt	648.110	203.721
	Likvide beholdninger	34.865	51.132
	Omsætningsaktiver i alt	1.212.880	877.858
	Aktiver i alt	11.762.880	10.077.858

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.154.652	-8.015.262
4	Egenkapital i alt	3.279.652	-7.890.262
	Gæld til realkreditinstitutter	8.053.697	8.110.188
	Kreditinstitutter i øvrigt	142.270	172.942
	Deposita	162.700	132.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.358.667	8.415.130
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.682	29.082
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.979	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.465.552
	Anden gæld	36.108	36.000
	Periodeafgrænsningsposter	30.792	22.356
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.561	9.552.990
	Gældsforpligtelser i alt	8.483.228	17.968.120
	Passiver i alt	11.762.880	10.077.858

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af gæld.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme og grunde til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for ejendomme og grunde til videresalg omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af handelsomkostninger samt omkostninger til forbedring.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.487	502.973
Øvrige finansielle omkostninger	165.137	149.381
I alt	167.624	652.354

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	384.278
Regulering af tidligere års skat	-324.000	0
I alt	-324.000	384.278

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	10.230.612
Kostpris pr. 31.12.15	10.230.612
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-1.030.612
Dagsværdireguleringer i året	1.350.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	319.388
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	10.550.000

Selskabet anvender hhv. normalindtjeningsmetoden samt indhentet ekstern vurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på den forventede nettoleje og en afkastprocent på 4,25 - 6,75 samt indhentet ekstern vurdering. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	-8.015.262
Koncerntilskud	0	9.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.769.914
Saldo pr. 31.12.15	125.000	3.154.652

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.318.261	8.053.697	8.110.188
Kreditinstitutter i øvrigt	30.682	0	172.952	202.024
Deposita	0	0	162.700	132.000
I alt	30.682	7.318.261	8.389.349	8.444.212

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.054 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.550.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.615, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.150. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.