

---

# ***Ældreboliger Jylland ApS***

Boeskærvej 11 A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 30 34 65 72

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

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ældreboliger Jylland ApS.

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ældreboliger Jylland ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ældreboliger Jylland ApS 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

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort for den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

## 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

<b>Selskabet</b>	Ældreboliger Jylland ApS Boeskærvej 11 A 7100 Vejle  CVR-nr.: 30 34 65 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
<b>Direktion</b>	Mogens Poul Zinck
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering i fast ejendom 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 underskud på DKK 328.932, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 623.487.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på selskabets ejendomme med TDKK 2.650. Nedskrivningen kan henføres til 2 af selskabets ejendomme, der er sat til salg i regnskabsåret.

## Kapitalberedskabet

Der er udarbejdet budget for regnskabsåret 2016, som udviser et positivt driftsresultat. På baggrund af de eksisterende kreditfaciliteter forventes det, at de planlagte investeringer og aktiviteter kan gennemføres i 2016.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at den tabte kapital kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Selskabet har overfor moderselskabet givet tilsagn om opretholdelse af lån.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed jf. note 1.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, 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
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>4.143.243</b>	<b>4.116.022</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-2.716.132	31.999
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.427.111</b>	<b>4.148.021</b>
Personaleomkostninger	3	-184.037	-200.505
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.750	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.238.324</b>	<b>3.947.516</b>
Finansielle indtægter	4	27.478	24.095
Finansielle omkostninger		-1.594.734	-1.779.206
<b>Resultat før skat</b>		<b>-328.932</b>	<b>2.192.405</b>
Skat af årets resultat	5	0	-1.282.850
<b>Årets resultat</b>		<b>-328.932</b>	<b>909.555</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-328.932	909.555
	<b>-328.932</b>	<b>909.555</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	6	117.200.000	119.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>117.219.000</b>	<b>119.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>117.219.000</b>	<b>119.850.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.867	12.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		559.950	511.467
Andre tilgodehavender		79.365	148.236
Udskudt skatteaktiv	8	5.500.000	5.500.000
Selskabsskat		0	7.232
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.152.182</b>	<b>6.179.253</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.152.182</b>	<b>6.179.254</b>
<b>Aktiver</b>		<b>123.371.182</b>	<b>126.029.254</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		-4.376.513	-4.047.581
<b>Egenkapital</b>	7	<b>623.487</b>	<b>952.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.752.465	106.686.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>106.752.465</b>	<b>106.686.333</b>
Kreditinstitutter		13.398.644	15.697.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.802	64.203
Anden gæld		2.518.784	2.629.012
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.995.230</b>	<b>18.390.502</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>122.747.695</b>	<b>125.076.835</b>
<b>Passiver</b>		<b>123.371.182</b>	<b>126.029.254</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommenes beliggenhed, idet ejendomme i bynære områder skønnes at have en højere værdi end ejendomme beliggende i mere perifere områder. Med udgangspunkt heri er anvendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel, da koncernen har anset denne som den mest velegnede.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig dog en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed. Der har i de seneste år været ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse, der forventes nedbragt til et lavere niveau i løbet af de kommende år. Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i et afkastkrav på 5%, og en indtjening ved normal vedligeholdelse.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.650.000	0
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	-66.132	31.999
	<b>-2.716.132</b>	<b>31.999</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	169.912	164.689
Andre personaleomkostninger	14.125	35.816
	<b>184.037</b>	<b>200.505</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	26.502	24.095
Andre finansielle indtægter	976	0
	<b>27.478</b>	<b>24.095</b>

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-7.232
Årets udskudte skat	0	1.290.082
	<b>0</b>	<b>1.282.850</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	152.459.227
Kostpris 31. december	152.459.227
Værdireguleringer 1. januar	-32.609.227
Årets værdireguleringer	-2.650.000
Værdireguleringer 31. december	-35.259.227
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>117.200.000</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	-4.047.581	952.419
Årets resultat	0	-328.932	-328.932
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-4.376.513</b>	<b>623.487</b>

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-7.756.769	-7.174.030
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-22.000	-5.500
Låneomkostninger	-411.444	-411.444
Prioritetsgæld	-19.242	-4.693
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-754.534	-1.295.957
Overført til udskudt skatteaktiv	8.963.989	8.891.624
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	8.963.989	8.891.624
Nedskrivning til vurderet værdi	-3.463.989	-3.391.624
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	88.787.834	90.084.562
Mellem 1 og 5 år	17.964.631	16.601.771
Langfristet del	106.752.465	106.686.333
Inden for 1 år	0	0
	<u>106.752.465</u>	<u>106.686.333</u>

# Noter til årsrapporten

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld har selskabet afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager TDKK 117.200.

Selskabet har overfor Nordea Bank Danmark A/S afgivet selvskyldnerkaution for Ældreboliger Jylland Holding ApS, samt transport i huslejeindtægter.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ældreboliger Jylland ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **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.

## **Regnskabspraksis**

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**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver/-passiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.