



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 5. MAJ 2014 A/S

ØSTERGADE 14 I, 5500 MIDDELFART

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 18. maj 2016

Steen Zaulich

CVR-NR. 31 27 97 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S Østergade 14 I 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 31 27 97 63 Stiftet: 29. februar 2008 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Zaulich, formand Jesper Friis Kühlwein Poulsen Klaus Søren Hansen
Direktion	Klaus Søren Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Faaborg Markedspladsen 15 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 17. maj 2016

Direktion

Klaus Søren Hansen

Bestyrelse

Steen Zaulich
Formand

Jesper Friis Kühlwein Poulsen

Klaus Søren Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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, 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 - 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 17. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift for 2015 bærer i lighed med 2014 kraftig præg af ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver. Opgaverne var planlagte og har fulgt en vedligeholdelsesplan som afsluttes maj 2016, hvorefter selskabet vil overgå til almindelig drift.

Udover almindelig vedligeholdelse forventes det, at selskabet i de kommende år alene vil blive pålagt ekstraordinære omkostninger i forhold til budget - i det tilfælde dette måtte være direkte lejebærende eller på anden måde positivt kan kapitaliseres.

Selskabet havde pr. 30-12-2015 en tomgangsleje på under 0,25%.

For 2016 forventes et væsentlig bedre driftsresultat idet langt størstedelen af alle ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver afsluttes maj 2016 og selskabet vil derefter have normal drift.

Ledelse og bestyrelse finder årets resultat værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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.

BALANCEN**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt investeringsejendomme**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%
--	------	----

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.947.990	2.673.111
Personaleomkostninger.....	1	-1.101.074	0
Af- og nedskrivninger.....		-31.748	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.311.421	7.567.847
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-479.325	372.489
DRIFTSRESULTAT		12.647.264	10.613.447
Finansielle indtægter.....		48.778	676
Finansielle omkostninger.....	2	-1.721.221	-1.520.290
RESULTAT FØR SKAT		10.974.821	9.093.833
Skat af årets resultat.....	3	23.719	-296.401
ÅRETS RESULTAT		10.998.540	8.797.432
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		10.998.540	8.797.432
I ALT		10.998.540	8.797.432

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		152.962	0
Investeringsjendomme.....		124.330.000	112.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	124.482.962	112.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		124.482.962	112.000.000
Andre tilgodehavender.....		178.980	174.270
Periodeafgrænsningsposter.....		0	86.538
Tilgodehavender.....		178.980	260.808
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		178.980	260.808
AKTIVER.....		124.661.942	112.260.808
PASSIVER			
Aktiekapital.....		5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		8.077.449	-2.921.091
EGENKAPITAL.....	5	13.077.449	2.078.909
Gæld til realkreditinstitutter.....		98.948.098	98.468.773
Ansvarlig lånekapital.....		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	103.948.098	103.468.773
Gæld til pengeinstitutter.....		3.885.640	3.439.571
Deposita og forudbetalt husleje.....		2.575.539	2.602.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		514.330	312.684
Selskabsskat.....		264.328	296.401
Anden gæld.....		396.558	61.713
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.636.395	6.713.126
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		111.584.493	110.181.899
PASSIVER.....		124.661.942	112.260.808
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	977.298	0	
Pensioner.....	103.170	0	
Omkostninger til social sikring.....	5.479	0	
Andre personaleomkostninger.....	15.127	0	
	1.101.074	0	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.721.221	1.520.290	
	1.721.221	1.520.290	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	264.328	296.401	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-288.047	0	
	-23.719	296.401	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	0	152.062.021	
Tilgang.....	163.888	2.018.579	
Kostpris 31. december 2015.....	163.888	154.080.600	
Årets afskrivninger	10.926	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	10.926	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	-40.062.021	
Årets værdireguleringer.....	0	10.311.421	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	-29.750.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	152.962	124.330.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	5.000.000	-2.921.091	2.078.909
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.998.540	10.998.540
Egenkapital 31. december 2015.....	5.000.000	8.077.449	13.077.449

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	98.468.773	98.948.098	0	89.489.318
Ansvarlig lånekapital.....	5.000.000	5.000.000	0	5.000.000
	103.468.773	103.948.098	0	94.489.318

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 6.647 tkr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver og langfristet gæld.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

Eventualforpligtelser

Herudover har selskabet leasingforpligtelse på 75 tkr., svarende til en månedlig leasingydelse på 2.484 kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der pantsat ejerpantebreve i selskabets ejendomme for nom. 47.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 98.948 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 124.330 tkr.

NOTER**Note****Ejerforhold****9**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Zasa ApS

Vestergade 41

7400 Herning

Friis Poulsen Invest ApS

Mads Eg Damgaards Vej 50

7400 Herning

J.F.P. Holding ApS

Mads Eg Damgaards Vej 50

7400 Herning

Miju Invest ApS

Østergade 14, 1.

5500 Middelfart