

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S

Lindstrømsvej 2
4941 Bandholm
CVR-nr. 31422493

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2017

Dirigent

Navn: Lone Rømø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S
Lindstrømsvej 2
4941 Bandholm

CVR-nr.: 31422493
Stiftet: 05.05.2008
Hjemsted: Bandholm
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 21473478

Bestyrelse

Lone Rømø, Formand
Jørgen Kaj Kristensen
Birgitte Anthonsen
Inger Vibeke Svanekeer
Helle Heller

Direktion

Christian Peter Nymann

Bank

Jyske Bank

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 for Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bandholm, den 04.05.2017

Direktion

Christian Peter Nymann

Bestyrelse

Lone Rømø
Formand

Jørgen Kaj Kristensen

Birgitte Anthonsen

Inger Vibeke Svanekeer

Helle Heller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets likvide beholdninger udgør 0,1 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,6 mio. kr. 2,1 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsaflæggelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 04.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve jordareal, på dette at opføre en bygning og at udleje denne til Den Selvejende Institution Svanevig Hospice.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.2016 – 31.12.2016 udviser et underskud på 63 t.kr. Balancen viser en egenkapital på 2.372 t.kr.

Årets resultat er i høj grad påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom med -810 t.kr. Ses der bort fra dagsværdireguleringen, ville resultatet før skat være blevet 730 t.kr.

Ledelsen finder ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvide beholdninger udgør 0,1 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,6 mio. kr. 2,1 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsafslæggelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelsen af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,15% og en nettoleje på 1.865 t.kr. Der er i nedestående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.kr	Afkastprocent				
	4,65%	5,15%	5,65%	6,15%	6,65%
1.665	35.806.452	32.330.097	29.469.027	27.073.171	25.037.594
1.765	37.956.989	34.271.845	31.238.938	28.699.187	26.541.353
1.865	40.107.527	36.213.592	33.008.850	30.325.203	28.045.113
1.965	42.258.065	38.155.340	34.778.761	31.951.220	29.548.872
2.065	44.408.602	40.097.087	36.548.673	33.577.236	31.052.632

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.368.586	2.361.632
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.000.000)
Andre eksterne omkostninger		(39.189)	(53.181)
Bruttoresultat		2.329.397	1.308.451
Af- og nedskrivninger		(319.398)	(309.993)
Driftsresultat		2.009.999	998.458
Andre finansielle omkostninger	2	(1.280.466)	(1.218.920)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		729.533	(220.462)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(810.304)	556.718
Resultat før skat		(80.771)	336.256
Skat af årets resultat		17.769	(312.230)
Årets resultat		(63.002)	24.026
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(63.002)	24.026
		(63.002)	24.026

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		34.660.000	35.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.753.028	2.072.426
Materielle anlægsaktiver		36.413.028	37.072.426
 Anlægsaktiver		 36.413.028	 37.072.426
 Udskudt skat		 858.137	 840.368
Tilgodehavender		858.137	840.368
 Likvide beholdninger		 107.369	 51.314
 Omsætningsaktiver		 965.506	 891.682
 Aktiver		 37.378.534	 37.964.108

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		1.771.808	1.834.810
Egenkapital		<u>2.371.808</u>	<u>2.434.810</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.957.595	29.146.172
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.573.203	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>31.530.798</u>	<u>29.146.172</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.037.824	1.007.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	2.619.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.109.874	2.460.858
Anden gæld		312.230	295.259
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.475.928</u>	<u>6.383.126</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.006.726</u>	<u>35.529.298</u>
Passiver		<u>37.378.534</u>	<u>37.964.108</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	1.834.810	2.434.810
Årets resultat	0	(63.002)	(63.002)
Egenkapital ultimo	600.000	1.771.808	2.371.808

Noter

1. Going concern

Selskabets likvide beholdninger udgør 0,1 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,6 mio. kr. 2,1 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsaflægningen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	65.100	59.036
Renteomkostninger i øvrigt	863.418	904.092
Øvrige finansielle omkostninger	351.948	255.792
	1.280.466	1.218.920

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.037.824	1.007.813	28.957.595	25.963.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.573.203	N/A
	1.037.824	1.007.813	31.530.798	25.963.337

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 30.595 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 36.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorholdsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

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 videresalg. 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balance til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og eller nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 – 10 år
---	-----------

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdireguleringen af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.