

Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S

CVR-nr. 31422493

Lindstrømsvej 2

4941 Bandholm

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. april 2016

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31422493

Stiftet: 05.05.2008

Hjemsted: Bandholm

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 21473478

Bestyrelse

Lone Rømø, Formand
Jørgen Kristensen
Birgitte Anthonsen
IngerVibeke SvaneKier
Helle Samson Heller

Direktion

Christian Peter Nymann

Bank

Jyske Bank

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bandholm, den 15.02.2016

Direktion


Christian Peter Nymann


Bestyrelse


Lone Røme
Formand


Jørgen Kristensen


Birgitte Anthonsen


Inger Vibeke Svane


Helle Samson Heller

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. maj 2008 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

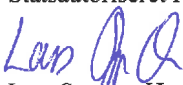
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 15.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Strange Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 01.01.2015 – 31.12.2015 udviser et overskud på 24 t.kr. Balancen viser en egenkapital på 2.435 t.kr.

Årets resultat er i høj grad påvirket af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme og realkreditgæld med i alt (443) t.kr. Ses der bort fra dagsværdireguleringen, ville resultat før skat være blevet 779 t.kr. i stedet for 336 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

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 1.802 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%
1.602	34.462.366	31.116.505	28.362.832	26.056.911	24.097.744
1.702	36.612.903	33.058.252	30.132.743	27.682.927	25.601.504
1.802	38.763.441	35.000.000	31.902.655	29.308.943	27.105.263
1.902	40.913.978	36.941.748	33.672.566	30.934.959	28.609.023
2.002	43.064.516	38.883.495	35.442.478	32.560.976	30.112.782

Begivenheder efter balancedagen

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

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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer 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 erhvervestidspunktet 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 salgskostninger 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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.361.632	2.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.000.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(53.178)	(389)
Bruttoresultat		1.308.454	1.966
Af- og nedskrivninger		(309.993)	(301)
Driftsresultat		998.461	1.665
Andre finansielle omkostninger	1	(1.218.923)	(1.057)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(220.462)	608
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		556.718	(1.084)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		336.256	(476)
Skat af ordinært resultat		(312.230)	(18)
Årets resultat		24.026	(494)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.026	(494)
		24.026	(494)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		35.000.000	36.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.072.426</u>	<u>2.383</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>37.072.426</u>	<u>38.383</u>
Anlægsaktiver		<u>37.072.426</u>	<u>38.383</u>
Udskudt skat		840.368	1.153
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>106</u>
Tilgodehavender		<u>840.368</u>	<u>1.259</u>
Likvide beholdninger		<u>51.314</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>891.682</u>	<u>1.260</u>
Aktiver		<u><u>37.964.108</u></u>	<u><u>39.643</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	600.000	600
Overført overskud eller underskud		1.834.810	1.811
Egenkapital		<u>2.434.810</u>	<u>2.411</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.146.172	30.482
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>29.146.172</u>	<u>30.482</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.007.813	954
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.619.196	2.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.460.858	2.952
Anden gæld		295.259	225
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.383.126</u>	<u>6.750</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.529.298</u>	<u>37.232</u>
Passiver		<u>37.964.108</u>	<u>39.643</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	1.810.784	2.410.784
Årets resultat	0	24.026	24.026
Egenkapital ultimo	600.000	1.834.810	2.434.810

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	59.036	58
Renteomkostninger i øvrigt	904.095	967
Øvrige finansielle omkostninger	255.792	32
	<u>1.218.923</u>	<u>1.057</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
2. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	12.000.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	(11.900.000)	0	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014</u> t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Forfald efter 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Restgæld efter 5 år 2015</u> kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	954	1.007.813	29.146.172	25.963.337
	<u>954</u>	<u>1.007.813</u>	<u>29.146.172</u>	<u>25.963.337</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 31.132 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.000 t.kr.

Noter

5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Den selvejende institution Svanevig Hospice, Lindstrømsvej 2, 4941 Bandholm.