

Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 31855101

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

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 27. august 2010 A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31855101

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke, formand

Jens Ole Lembcke

Mette Fridolf

Direktion

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets 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.

Odense, den 07.03.2016

Direktion

Anders Holmsberg

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke
formand

Jens Ole Lembcke

Mette Fridolf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 07.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen benævnt del nr. 1 samt del nr. 3 (fælleslod) af matr.nr. 1 qg Marienlund Hgd., Odense jorder beliggende Sandhusvej 4, 5000 Odense C.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket positivt af en opskrivning på 534 t.kr. på investeringsejendommen.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 27.108 t.kr. (2014: 26.574 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,0% p.a. (2014: 6,0% p.a.). Det anvendte afkastkrav begrundes væsentligst med den lange løbetid for selskabets lejeaftale.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeres bidrag til omkostningsdækning.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

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

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris. Kapitalandelene måles herefter efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

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 kr.</u>
Nettoomsætning		1.656.121	1.623.648
Andre driftsindtægter		<u>34.778</u>	<u>34.096</u>
Bruttoresultat		1.690.899	1.657.744
Andre driftsomkostninger		<u>(87.451)</u>	<u>(86.015)</u>
Driftsresultat		1.603.448	1.571.729
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		45.783	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(864.428)</u>	<u>(868.092)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		784.803	703.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		533.967	523.496
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>415.794</u>	<u>(583.986)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.734.564	643.147
Skat af ordinært resultat	2	<u>(358.274)</u>	<u>(64.467)</u>
Årets resultat		<u>1.376.290</u>	<u>578.680</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		<u>1.126.290</u>	<u>328.680</u>
		<u>1.376.290</u>	<u>578.680</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		27.108.142	26.574.175
Materielle anlægsaktiver	3	<u>27.108.142</u>	<u>26.574.175</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		965.783	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>965.783</u>	<u>1.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>28.073.925</u>	<u>27.574.175</u>
Andre tilgodehavender		6.781	0
Tilgodehavender		<u>6.781</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.781</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>28.080.706</u>	<u>27.574.175</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		2.908.704	1.782.414
Forslag til udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
Egenkapital		<u>8.158.704</u>	<u>7.032.414</u>
Udskudt skat	6	1.175.100	816.826
Hensatte forpligtelser		<u>1.175.100</u>	<u>816.826</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	13.788.589	14.394.740
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.788.589</u>	<u>14.394.740</u>
Gæld til realkreditinstitutter		216.513	213.534
Bankgæld		4.511.205	4.877.142
Anden gæld	8	230.595	239.519
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.958.313</u>	<u>5.330.195</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.746.902</u>	<u>19.724.935</u>
Passiver		<u>28.080.706</u>	<u>27.574.175</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.782.414	250.000	7.032.414
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(250.000)	(250.000)
Årets resultat	0	1.126.290	250.000	1.376.290
Egenkapital ultimo	5.000.000	2.908.704	250.000	8.158.704

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	637.049	638.106
Bankgæld	227.379	229.986
	864.428	868.092

2. Skat af ordinært resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	382.406	157.571
Effekt af ændrede skattesatser	(24.132)	(93.104)
	358.274	64.467

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	23.308.250
Kostpris ultimo	23.308.250
Dagsværdireguleringer primo	3.265.925
Årets dagsværdireguleringer	533.967
Dagsværdireguleringer ultimo	3.799.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.108.142

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000
Andel af årets resultat	45.783
Udbytte	(80.000)
Nedskrivninger ultimo	(34.217)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	965.783

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i associe- rede virksomheder om- fatter:					
Rønnebæk Ejendomme A/S	Høje-Taastrup	A/S	33,3	3.137.349	137.349

Rønnebæk Ejendomme A/S er indregnet iht. årsregnskab pr. 30.09.2015 med efterfølgende reduktion i forbindelse med ovenstående udbyttebetaling.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á 10.000 kr. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.002.642	1.703.983
Gældsforpligtelser	(342.292)	(433.766)
Fremførbare skattemæssige underskud	(485.250)	(453.391)
	1.175.100	816.826

Noter

7. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	0	598.471	9.420.832
Realkreditlån II	216.513	1.210.169	2.559.117
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	216.513	1.808.640	11.979.949
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	194.428	1.616.548	10.638.256
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	14.005.102		
Nom. værdi	(12.449.231)		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2015	1.555.871		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	(1.971.665)		
Årets værdiregulering, indtægt	(415.794)		

8. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Skyldig revision	23.500	23.500
Moms og afgifter	207.095	204.369
Diverse	0	11.650
	230.595	239.519

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 27.108.142 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.