

Holdingselskabet af 28. april 2009 ApS

Ørnebakken 44, 8520 Lystrup
CVR-nr. 32 14 07 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Thomas Adamsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

Holdingselskabet af 28. april 2009 ApS
Ørnebakken 44
8520 Lystrup
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 32 14 07 93

Direktion

Bettina Bach Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Djurslands Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Holdingselskabet af 28. april 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 28. april 2016

Direktionen

Bettina Bach Nielsen

Til kapitalejeren i Holdingselskabet af 28. april 2009 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet af 28. april 2009 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 28. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, eje kapitalandele i andre virksomheder samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.964.590 mod DKK 5.010.138 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.135.854.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at ejendomsmarkedet indenfor en mindre årrække vil normaliseres og en egentlig markedsbaseret værdiansættelse kan genoptages.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.305.235	2.348.524
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.633.605	4.720.152
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.448	6.175
Resultat før finansielle poster	4.941.288	7.074.851
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.451	0
1 Andre finansielle indtægter	87.652	87.364
2 Andre finansielle omkostninger	-1.214.860	-709.303
Finansielle poster i alt	-1.118.757	-621.939
Resultat før skat	3.822.531	6.452.912
3 Skat af årets resultat	-857.941	-1.442.774
Årets resultat	2.964.590	5.010.138
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.451	0
Overført resultat	2.956.139	5.010.138
I alt	2.964.590	5.010.138

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	42.640.227	39.662.083
4	Materielle anlægsaktiver i alt	42.640.227	39.662.083
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.451	42.089
	Andre værdipapirer og kapitalandele	800	800
	Finansielle anlægsaktiver i alt	59.251	42.889
	Anlægsaktiver i alt	42.699.478	39.704.972
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.539.862	1.125
	Andre tilgodehavender	2.287.059	2.303.058
	Tilgodehavender i alt	4.826.921	2.304.183
	Likvide beholdninger	19.876	0
	Omsætningsaktiver i alt	4.846.797	2.304.183
	Aktiver i alt	47.546.275	42.009.155

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.451	0
Overført resultat		14.047.403	11.091.264
6	Egenkapital i alt	14.135.854	11.171.264
Hensættelser til udskudt skat		2.308.000	1.507.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.308.000	1.507.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.302.792	17.541.341
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.302.792	17.541.341
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	253.091	244.695
	Gæld til kreditinstitutter	9.734.968	8.567.830
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	567.848	511.817
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	985.163	708.307
	Selskabsskat	56.943	455.775
	Anden gæld	2.201.616	1.301.126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.799.629	11.789.550
Gældsforpligtelser i alt		31.102.421	29.330.891
Passiver i alt		47.546.275	42.009.155
8	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og tab på debitorer.

Afskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

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 videre salg. 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.

Investeringsejendomme der er erhvervet i regnskabsåret, indregnes til kostpris.

De anvendte forretningsprocenter er 3,00%, 3,95% og 4,25%.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	87.652	80.049
Valutakursgevinst	0	7.315
I alt	87.652	87.364

2. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.197.869	709.303
Valutakursreguleringer	16.991	0
I alt	1.214.860	709.303

3. Skatter

Årets aktuelle skat	56.941	455.774
Årets udskudte skat	801.000	987.000
I alt	857.941	1.442.774

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	32.798.008
Tilgang i året	1.381.417
Afgang i året	-2.036.878
Kostpris pr. 31.12.15	32.142.547
Opskrivninger pr. 31.12.14	6.864.075
Opskrivninger i året	3.633.605
Opskrivninger pr. 31.12.15	10.497.680
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	42.640.227

Investeringsejendomme der er erhvervet i regnskabsåret, indregnes til kostpris.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på hhv. 3,00%, 3,95%, og 4,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	42.089	0
Tilgang i året	7.911	42.089

Kostpris pr. 31.12.15	50.000	42.089
-----------------------	--------	--------

Opskrivninger pr. 31.12.14	0	0
Årets resultat	8.451	0

Opskrivninger pr. 31.12.15	8.451	0
----------------------------	-------	---

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	58.451	42.089
------------------------------------	--------	--------

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
------	-----------

HS II ApS	100%
-----------	------

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	80.000	0	6.081.126
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.010.138
Saldo pr. 31.12.14	80.000	0	11.091.264

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	0	11.091.264
Forslag til resultatdisponering	0	8.451	2.956.139
Saldo pr. 31.12.15	80.000	8.451	14.047.403

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Saldo, primo	80.000	80.000	125.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-45.000
Saldo, ultimo	80.000	80.000	80.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	253.091	15.673.287	17.555.883	17.786.036
I alt	253.091	15.673.287	17.555.883	17.786.036

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.556 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.640.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 17.866, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 42.640. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør t.DKK 9.723.