

Ejendomsselskabet af 1. september ApS

CVR-nr. 32293727

Teglvangenget 76

9560 Hadsund

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent

Navn: Flemming Nørgaard

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 1. september ApS
Teglvænget 76
9560 Hadsund

CVR-nr.: 32293727

Hjemsted: Mariagerfjord Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Flemming Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet af 1. september ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.05.2016

Direktion

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. september ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. september ApS 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aalborg, den 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 26 t.kr.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen kan reetableres via driften eller via tilførsel af ny kapital.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når retten hertil erhverves.

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet og alle hertil hørende danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme for de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 prioritetsgælden pr. statusdagen. Regulering af prioritetsgælden foretages løbende over 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 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 83.766 | 64.428 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (61.250) | 0 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | <u>51.057</u> | <u>45.166</u> |
| Driftsresultat | | 73.573 | 109.594 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(105.565)</u> | <u>(114.001)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | (31.992) | (4.407) |
| Skat af ordinært resultat | 3 | <u>6.063</u> | <u>(11.058)</u> |
| Årets resultat | | <u>(25.929)</u> | <u>(15.465)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(25.929)</u> | <u>(15.465)</u> |
| | | <u>(25.929)</u> | <u>(15.465)</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Investeringsjendomme | | 2.200.000 | 2.185.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 2.200.000 | 2.185.000 |
| Anlægsaktiver | | 2.200.000 | 2.185.000 |
| Andre tilgodehavender | | 10.053 | 375 |
| Tilgodehavender | | 10.053 | 375 |
| Omsætningsaktiver | | 10.053 | 375 |
| Aktiver | | 2.210.053 | 2.185.375 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(125.506)</u> | <u>(99.577)</u> |
| Egenkapital | | <u>(506)</u> | <u>25.423</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>1.435.892</u> | <u>1.486.948</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>1.435.892</u> | <u>1.486.948</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 545.623 | 489.400 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.706 | 125 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 101.803 | 78.464 |
| Anden gæld | | <u>121.535</u> | <u>105.015</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>774.667</u> | <u>673.004</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>2.210.559</u> | <u>2.159.952</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>2.210.053</u> | <u>2.185.375</u> |
| | | | |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | (99.577) | 25.423 |
| Årets resultat | 0 | (25.929) | (25.929) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | (125.506) | (506) |

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitalbestemmelserne i selskabslovgivningen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen kan reetableres via driften eller ved tilførsel af ny kapital.

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|---|--------------------|---|
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 3.339 | 2.826 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 85.441 | 86.950 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 16.785 | 24.225 |
| | <u>105.565</u> | <u>114.001</u> |
| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
| 3. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | (6.063) | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 11.058 |
| | <u>(6.063)</u> | <u>11.058</u> |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 2.047.781 |
| Tilgange | | 76.250 |
| Kostpris ultimo | | <u>2.124.031</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | | 137.219 |
| Årets dagsværdireguleringer | | (61.250) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | <u>75.969</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>2.200.000</u> |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6,39 % pr. 31.12.2015.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 173 t.kr.

Noter

| | Forfald inden 12 måneder 2014 kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 0 | 1.435.892 | 1.437.000 |
| | 0 | 0 | 1.435.892 | 1.437.000 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 200 t.kr., nom. 100 t.kr. og nom 150 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.200.000 kr.