

Ejendomsselskabet Topstykket 24 ApS
Delta 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 33033885

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2016

Dirigent

Navn: Jimmy Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Topstykket 24 ApS

Delta 6

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 33033885

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Johannes Bach, direktør

Kristine Bach, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kongevej 28

6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Topstykket 24 ApS.

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.

Hinnerup, den 25.02.2016

Direktion

Johannes Bach
direktør

Kristine Bach
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Topstykket 24 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Topstykket 24 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Sønderborg, den 25.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jan Thietje
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betegnes som tilfredsstillende.

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 fra regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændring til årsregnskabsloven og førtids implementering heraf ændret på følgende måde:

Egenkapital

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af de opskrevne aktiver. Praksisændringen har ingen indvirkning på årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen af værdien af reserve for opskrivning af anlægsaktiver overføres til de frie reserver under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset.

Der er ultimo 2014 overført 730 t.kr. fra reserve for opskrivninger til de frie reserver.

Bortset fra ovenstående områder er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger der knytter sig til udlejningen af ejendomme, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 samt amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.173.749	1.428
Af- og nedskrivninger	1	<u>(578.773)</u>	<u>(579)</u>
Driftsresultat		594.976	849
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(492.002)</u>	<u>(273)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		102.974	576
Skat af ordinært resultat	3	<u>(23.564)</u>	<u>(343)</u>
Årets resultat		<u>79.410</u>	<u>233</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		992.000	233
Overført resultat		<u>(912.590)</u>	<u>0</u>
		<u>79.410</u>	<u>233</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		29.865.188	30.095
Materielle anlægsaktiver	4	<u>29.865.188</u>	<u>30.095</u>
Anlægsaktiver		<u>29.865.188</u>	<u>30.095</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		514.034	438
Tilgodehavende selskabsskat		3.878	0
Tilgodehavender		<u>517.912</u>	<u>438</u>
Likvide beholdninger		<u>1.945</u>	<u>772</u>
Omsætningsaktiver		<u>519.857</u>	<u>1.210</u>
Aktiver		<u>30.385.045</u>	<u>31.305</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		8.213.400	8.397
Overført overskud eller underskud		453	730
Forslag til udbytte for regnskabsåret		992.000	233
Egenkapital		<u>9.330.853</u>	<u>9.485</u>
Udskudt skat	5	<u>2.803.761</u>	<u>2.776</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.803.761</u>	<u>2.776</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.629.325</u>	<u>16.379</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.629.325</u>	<u>16.379</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	733.092	701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.359	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		858.549	864
Skyldig selskabsskat		0	114
Anden gæld		<u>1.003.106</u>	<u>986</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.621.106</u>	<u>2.665</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.250.431</u>	<u>19.044</u>
Passiver		<u>30.385.045</u>	<u>31.305</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	9.126.000	443	233.000
Ændring i regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>(730.080)</u>	<u>730.080</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital primo	<u>0</u>	<u>8.395.920</u>	<u>730.523</u>	<u>0</u>
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(233.000)
Værdireguleringer	0	(234.000)	234.000	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	51.480	(51.480)	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(912.590)</u>	<u>992.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>8.213.400</u>	<u>453</u>	<u>992.000</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				9.484.443
Ændring i regnskabspraksis				<u>0</u>
Korrigeret egenkapital primo				<u>0</u>
Udbetalt ordinært udbytte				(233.000)
Værdireguleringer				0
Skat af egenkapitalbevægelser				0
Årets resultat				<u>79.410</u>
Egenkapital ultimo				<u>9.330.853</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	578.773	579
	<u>578.773</u>	<u>579</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	265.250	14
Renteomkostninger i øvrigt	226.752	259
	<u>492.002</u>	<u>273</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(3.878)	114
Ændring af udskudt skat	27.442	24
Effekt af ændrede skattesatser	0	205
	<u>23.564</u>	<u>343</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>21.246.121</u>
Kostpris ultimo		<u>21.246.121</u>
Opskrivninger primo		<u>11.700.000</u>
Opskrivninger ultimo		<u>11.700.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		(2.502.160)
Årets afskrivninger		(578.773)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(3.080.933)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>29.865.188</u>

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver ville på balancedagen have andraget 19.335 t.kr., såfremt der ikke var foretaget opskrivning på aktiverne.

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.803.761	2.776
	<u>2.803.761</u>	<u>2.776</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	733.092	701	15.629.325	3.661.156
	<u>733.092</u>	<u>701</u>	<u>15.629.325</u>	<u>3.661.156</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JHB Holding, Århus ApS som administrationselskab. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.865.188 kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
JHB Holding, Århus ApS, Århus