

Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010

**Vejlevej 59
8700 Horsens**

CVR-nr. 33 35 58 23

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18/03 2016

Hans Erik Frost
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010
Vejlevej 59
8700 Horsens

Telefon: 75 64 23 66
Telefax: 75 64 39 20

CVR-nr.: 33 35 58 23
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. november 2010
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Hans Erik Frost
Thomas Frost
Steen Aabo

Direktion

Steen Aabo

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010.

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. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. februar 2016

Direktion

Steen Aabo

Bestyrelse

Hans Erik Frost

Thomas Frost

Steen Aabo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 15. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i år bestået af udlejning af 4 ejendomme i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 661.006, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.305.243.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 24.11.2010 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægterne indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.611.713	1.512
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>(1.500)</u>
Resultat før finansielle poster		1.611.713	12
Finansielle indtægter		327	0
Finansielle omkostninger		<u>(764.657)</u>	<u>(652)</u>
Resultat før skat		847.383	(640)
Skat af årets resultat	3	<u>(186.377)</u>	<u>141</u>
Årets resultat		<u>661.006</u>	<u>(499)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>661.006</u>	<u>(499)</u>
		<u>661.006</u>	<u>(499)</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		33.216.561	28.392
Materielle anlægsaktiver	4	<u>33.216.561</u>	<u>28.392</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.216.561</u>	<u>28.392</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.465	249
Andre tilgodehavender		1.088.888	173
Selskabsskat		40.000	52
Periodeafgrænsningsposter		62.700	67
Tilgodehavender		<u>1.197.053</u>	<u>541</u>
Likvide beholdninger		<u>142.258</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.339.311</u>	<u>541</u>
Aktiver i alt		<u>34.555.872</u>	<u>28.933</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		3.305.243	2.644
Egenkapital	5	<u>4.305.243</u>	<u>3.644</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	734.713	548
Hensatte forpligtelser i alt		<u>734.713</u>	<u>548</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.287.962	17.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.030.000	0
Gæld til associerede virksomheder		1.080.000	1.000
Anden gæld		4.395.312	3.992
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>27.793.274</u>	<u>22.940</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.661.000	1.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.852	20
Anden gæld		33.790	61
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.722.642</u>	<u>1.801</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.515.916</u>	<u>24.741</u>
Passiver i alt		<u>34.555.872</u>	<u>28.933</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	2.644.237	3.644.237
Årets resultat	0	661.006	661.006
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	3.305.243	4.305.243

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

De kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne med 383 t.kr. og det forventes at huslejeindtægterne ligger på niveau med huslejeindtægterne i 2015, dog med en lille stigning.

Der er indgået aftale om, at de langfristede forpligtelser overfor koncernforbundne selskaber ikke skal afdrages i det kommende år, og at moderselskabet understøtter selskabet i det omfang, det måtte blive nødvendigt.

På den baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften i 12 måneder fra balancedagen.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til den enkelte ejendom bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendom
- erfaringer med køb, salg og belåning
- ændringer i den enkeltes ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen opnået et gennemsnitligt afkast på 6,2 % (7,7 % i 2014). Afkastet er lavere end det generelle afkastkrav for tilsvarende beliggende ejendomme og der forventes et højere afkast i 2016.

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

<u>2015</u>	<u>2014</u>
kr.	t.kr.
<u>186.377</u>	<u>(141)</u>
<u>186.377</u>	<u>(141)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	29.892.561
Tilgang i årets løb	<u>4.824.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>34.716.561</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>(1.500.000)</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>(1.500.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>33.216.561</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000.000 aktier a nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0
Tilgang i året	0	0	0	0	1.000.000
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	734.713	548
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>734.713</u>	<u>548</u>
Materielle anlægsaktiver	866.041	591
Skattemæssigt underskud	(131.328)	(43)
	<u>734.713</u>	<u>548</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	19.669.125	17.948.962	1.661.000	9.141.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.030.000	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.000.000	1.080.000	0	0
Anden gæld	3.990.970	4.395.312	0	477.279
	<u>24.660.095</u>	<u>29.454.274</u>	<u>1.661.000</u>	<u>9.618.796</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.949, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 33.217.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frost Holding Ejendomme ApS, Vejlevej 59, 8700 Horsens
AGAS Holding ApS, Urtehaven 92, 2500 Valby