
***Ejendomsselskabet af
16.12.2010 ApS***

Stensgårdvej 1, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 37 60 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2016

Henrik Åris Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 16.12.2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 7. april 2016

Direktion

Bent Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 16.12.2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 16.12.2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 7. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Baungaard
statsautoriseret revisor

Carsten Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 16.12.2010 ApS
Stensgårdvej 1
5500 Middelfart

CVR-nr.: 33 37 60 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 16. december 2010
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Bent Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 1.048, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 53.704.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret foretaget en koncernintern spaltning med virkning den 1. januar 2015. Spaltningen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at spaltningen er foretaget til regnskabsmæssige værdier. På spaltningstidspunktet havde grunde og bygninger en regnskabsmæssig værdi på TDKK 112.617, realkreditlån på TDKK - 45.608, negativ dagsværdi på finansielle instrumenter på TDKK - 10.896. Spaltningen har medført til en overførsel af udskudt skat på TDKK - 4.533, samt en forøgelse i egenkapitalen på TDKK 51.580. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal.

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015 er ikke påvirket af øvrige usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		10.963.542	552.116
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.325.745	-309.627
Resultat før finansielle poster		5.637.797	242.489
Finansielle indtægter		1.399	913
Finansielle omkostninger	1	-4.441.877	-228.179
Resultat før skat		1.197.319	15.223
Skat af årets resultat	2	-149.115	-122.391
Årets resultat		1.048.204	-107.168

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.048.204	-107.168
		1.048.204	-107.168

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		149.601.151	18.627.040
Materielle anlægsaktiver	3	149.601.151	18.627.040
Anlægsaktiver		149.601.151	18.627.040
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		673.234	0
Andre tilgodehavender		42.160	42.160
Selskabsskat		0	126.783
Tilgodehavender		790.394	168.943
Likvide beholdninger		7.310	493.662
Omsætningsaktiver		797.704	662.605
Aktiver		150.398.855	19.289.645

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		100.000	80.000
Overført resultat		53.604.365	-350.897
Egenkapital	4	53.704.365	-270.897
Hensættelse til udskudt skat		4.849.219	154.003
Hensatte forpligtelser		4.849.219	154.003
Gæld til realkreditinstitutter		64.496.324	1.955.479
Anden gæld		285.686	51.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	64.782.010	2.006.479
Gæld til realkreditinstitutter	5	232.241	14.320.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.085.124	41.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.047.640	2.615.934
Selskabsskat		484.664	0
Anden gæld		2.153.592	422.355
Periodeafgrænsningsposter		60.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		27.063.261	17.400.060
Gældsforpligtelser		91.845.271	19.406.539
Passiver		150.398.855	19.289.645
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	582.116	61.629
Andre finansielle omkostninger	3.854.386	166.550
Kursreguleringer omkostninger	5.375	0
	<u>4.441.877</u>	<u>228.179</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	859.038	-154.191
Årets udskudte skat	-197.102	219.293
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-138.447	29.881
	<u>523.489</u>	<u>94.983</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	149.115	122.391
Skat af egenkapitalbevægelser	374.374	-27.408
	<u>523.489</u>	<u>94.983</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. januar	178.294.584
Tilgang i årets løb ekskl. spaltning	23.683.151
Kostpris 31. december	<u>201.977.735</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	47.050.839
Årets afskrivninger	5.325.745
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>52.376.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>149.601.151</u>
Afskrives over	<u>20-30 år</u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-350.897	-270.897
Nettoeffekt som følge af spaltning efter sammenlægningsmetoden	20.000	51.579.733	51.599.733
Korrigeret egenkapital 1. januar	100.000	51.228.836	51.328.836
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	11.448.619	11.448.619
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-9.746.920	-9.746.920
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-374.374	-374.374
Årets resultat	0	1.048.204	1.048.204
Egenkapital 31. december	<u>100.000</u>	<u>53.604.365</u>	<u>53.704.365</u>

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	52.047.358	1.506.839
Mellem 1 og 5 år	12.448.966	448.640
Langfristet del	64.496.324	1.955.479
Inden for 1 år	232.241	14.320.707
	64.728.565	16.276.186
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	285.686	51.000
Langfristet del	285.686	51.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	2.153.592	422.355
	2.439.278	473.355

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	149.601.151	18.627.040
---	-------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for B. J. Holding Middelfart A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

B. J. Holding Middelfart A/S
Bestyrelse og direktion

100 % kapitalejer
Ledelseskontrol

Ejerforhold

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

B. J. Holding Middelfart A/S
Stensgårdvej 1
5500 Middelfart

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet B. J. Holding Middelfart A/S.

Koncernrapporten for B. J. Holding Middelfart A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Stensgårdvej 1
5500 Middelfart
Danmark

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 16.12.2010 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i regnskabsåret foretaget en koncernintern spaltning med virkning den 1. januar 2015. Spaltningen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden, hvilket medfører at spaltningen er foretaget til regnskabsmæssige værdier på spaltningstidspunktet den 1/1 2015. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal

Der ingen ændringer i den anvendte regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres sammen med de gældsposter, som de vedrører eller som finansielle anlægsaktiver/andre tilgodehavender under omsætningsaktiver afhængig af forventet udløb.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet B. J. Holding Middelfart A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-30 år
-----------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.