

Ejendomsselskabet 8541 ApS

CVR-nr. 34078637

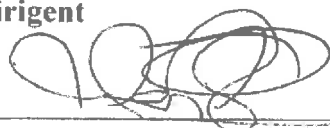
Grenåvej 739

8541 Skødstrup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

Dirigent



Navn: Morten Højer Simonsen

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 8541 ApS
Grenåvej 739
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 34078637

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Sonni Rode Madsen

Morten Højer Simonsen

Direktion

Sonni Rode Madsen

Morten Højer Simonsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet 8541 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.

Skødstrup, den 26.02.2016

Direktion

~~Sonni Rode Madsen~~



Sonni Rode Madsen



Morten Højer Simonsen

Bestyrelse

~~Sonni Rode Madsen~~



Sonni Rode Madsen



Morten Højer Simonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 8541 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 8541 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.

Aarhus, den 26.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Normark
statsautoriseret revisor

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i 2015 realiseret et overskud på 112 t.kr., sammenlignet med sidste års resultat på 276 t.kr.

Sidste års resultat er væsentligt påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld på 305 t.kr. sammenlignet med en dagsværdiregulering på ÷5 t.kr. i indeværende år.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 431 t.kr.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

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 til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster på gæld.

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra 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 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, lejerens bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		203.182	117.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	305.388
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(4.937)</u>	<u>16</u>
Driftsresultat		198.245	422.838
Andre finansielle indtægter		236	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(55.377)</u>	<u>(56.773)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		143.104	366.065
Skat af ordinært resultat	3	<u>(31.070)</u>	<u>(89.707)</u>
Årets resultat		<u>112.034</u>	<u>276.358</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>112.034</u>	<u>276.358</u>
		<u>112.034</u>	<u>276.358</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		2.900.000	2.900.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.900.000</u>	<u>2.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>2.900.000</u>	<u>2.900.000</u>
Andre tilgodehavender		0	31.217
Tilgodehavende selskabsskat		15.111	0
Tilgodehavender		<u>15.111</u>	<u>31.217</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.111</u>	<u>31.217</u>
Aktiver		<u><u>2.915.111</u></u>	<u><u>2.931.217</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		351.391	239.357
Egenkapital		<u>431.391</u>	<u>319.357</u>
Udskudt skat		88.500	77.700
Hensatte forpligtelser		<u>88.500</u>	<u>77.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.429.129	1.526.998
Deposita		56.462	56.000
Gæld til associerede virksomheder		705.467	665.925
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.191.058</u>	<u>2.248.923</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	90.000	76.000
Bankgæld		46.716	164.121
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.826	40.000
Anden gæld		27.620	5.116
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>204.162</u>	<u>285.237</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.395.220</u>	<u>2.534.160</u>
Passiver		<u>2.915.111</u>	<u>2.931.217</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	239.357	319.357
Årets resultat	0	112.034	112.034
Egenkapital ultimo	80.000	351.391	431.391

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdireguleringen udgør i indeværende år 0 kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	20.373	24.106
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	33.992	32.084
Øvrige finansielle omkostninger	1.012	583
	<u>55.377</u>	<u>56.773</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	14.889	0
Ændring af udskudt skat	9.655	90.114
Regulering vedrørende tidligere år	5.381	0
Effekt af ændrede skattesatser	1.145	(407)
	<u>31.070</u>	<u>89.707</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>2.594.612</u>
Kostpris ultimo		<u>2.594.612</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>305.388</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>305.388</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.900.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 9,0 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 167 t.kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	76.000	90.000	1.429.129
Deposita	0	0	56.462
Gæld til associerede virksomheder	0	0	705.467
	76.000	90.000	2.191.058

Langfristede forpligtelser der forfalder efter 5 år udgør 1.069 t.kr.

Gæld til associerede virksomheder er at betragte som ansvarlig lånekapital, idet gælden står tilbage for fyldestgørelse af selskabets øvrige kreditorer.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.900.000 kr.