

Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS

Toldbodgade 6

6960 Hvide Sande

CVR-nr. 35 23 72 32

Årsrapport 2015

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 2/6 2016

Jens Bøndergaard
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 2. juni 2016

Direktion

Jens Bøndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

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.

Holstebro, den 2. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ulrik Alminde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS Toldbodgade 6 6960 Hvide Sande CVR-nr.: 35 23 72 32 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Ringkøbing - Skjern
Direktion	Jens Bøndergaard
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Sletten 45 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Bredgade 4 6960 Hvide Sande

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje ejendomme samt at besidde anparter i Driftsselskabet Bredgade 5 ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.888, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 231.189.

Der er i regnskabsåret ydet et koncerntilskud på kr. 100.000 til den tilknyttede virksomhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2013 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger direkte relateret til udlejning af fast ejendom, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		214.209	320.377
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-55.133</u>	<u>-55.133</u>
Resultat før finansielle poster		159.076	265.244
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-32.665	-4.609
Finansielle indtægter	1	14.382	45
Finansielle omkostninger	2	<u>-139.141</u>	<u>-159.487</u>
Resultat før skat		1.652	101.193
Skat af årets resultat		<u>-4.540</u>	<u>-41.332</u>
Årets resultat		<u>-2.888</u>	<u>59.861</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.888</u>	<u>59.861</u>
		<u>-2.888</u>	<u>59.861</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>5.114.735</u>	<u>5.169.868</u>
		<u>5.114.735</u>	<u>5.169.868</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>121.288</u>	<u>53.953</u>
		<u>121.288</u>	<u>53.953</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.236.023</u>	<u>5.223.821</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		462.379	88.549
Andre tilgodehavender		93.420	159.134
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.552</u>	<u>8.422</u>
		<u>564.351</u>	<u>256.105</u>
Likvide beholdninger		<u>181.847</u>	<u>182.889</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>746.198</u>	<u>438.994</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.982.221</u></u>	<u><u>5.662.815</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		151.189	154.077
Egenkapital i alt		231.189	234.077
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		51.699	47.159
Hensatte forpligtelser i alt		51.699	47.159
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		2.100.000	1.217.562
Anden gæld		2.647.214	2.819.217
		4.747.214	4.036.779
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		172.003	270.294
Kreditinstitutter		0	12.448
Gæld til tilknyttede virksomheder		683.212	753.369
Selskabsskat		0	14.947
Anden gæld		96.904	293.742
		952.119	1.344.800
Gældsforpligtelser i alt		5.699.333	5.381.579
PASSIVER I ALT		5.982.221	5.662.815
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.358	0
Andre finansielle indtægter	<u>24</u>	<u>45</u>
	<u>14.382</u>	<u>45</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.277	10.850
Andre finansielle omkostninger	<u>112.864</u>	<u>148.637</u>
	<u>139.141</u>	<u>159.487</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar		<u>5.265.270</u>
Kostpris 31. december		<u>5.265.270</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		95.402
Årets afskrivninger		<u>55.133</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>150.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>5.114.735</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	80.000	80.000
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>180.000</u>	<u>80.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-26.047	-21.438
Årets resultat	<u>-32.665</u>	<u>-4.609</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-58.712</u>	<u>-26.047</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>121.288</u></u>	<u><u>53.953</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Driftsselskabet Bredgade 5 ApS	Hvide Sande	100%	121.288	-32.665

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	80.000	154.077	234.077
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.888</u>	<u>-2.888</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>151.189</u></u>	<u><u>231.189</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.317.562	2.100.000	0	2.100.000
Anden gæld	<u>2.989.511</u>	<u>2.819.217</u>	<u>172.003</u>	<u>1.941.763</u>
	<u>4.307.073</u>	<u>4.919.217</u>	<u>172.003</u>	<u>4.041.763</u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Homeward ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 5.115.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.200 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.200 til sikkerhed for gæld til Indenlandsk Sømandsmission (anden gæld).