

Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS
Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning

CVR-nr. 35 24 64 52

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{23/5} 2016.



Villy Vraa Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. maj 2016

Direktion



Villy Vraa Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

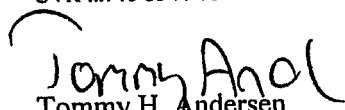
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, den 9. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Tommy H. Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS
Dalgasgade 25, 11.
7400 Herning

Telefon: 70277375

CVR-nr.: 35 24 64 52

Stiftet: 22. maj 2013

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Villy Vraa Nielsen

Revision

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Bankforbindelse

Sydbank A/S
Dalgasgade 22
7400 Herning

Modervirksomhed

Stubkjær Ejendomme ApS
Stubkjær Holding A/S (ultimativt moderselskab)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Platanvej 2-4, Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>1/4 - 31/12 2014</u>
Bruttofortjeneste	2.614.547	1.934.318
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-81.422</u>	<u>-66.345</u>
Resultat før finansielle poster	2.533.125	1.867.973
Andre finansielle indtægter	440	653
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-73.298</u>
Resultat før skat	2.533.565	1.795.328
2 Skat af årets resultat	<u>-590.917</u>	<u>-438.594</u>
Årets resultat	<u>1.942.648</u>	<u>1.356.734</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.942.648</u>	<u>1.356.734</u>
Disponeret i alt	<u>1.942.648</u>	<u>1.356.734</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	773.233	854.655
4 Investeringsejendomme	<u>35.601.481</u>	<u>35.601.481</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.374.714</u>	<u>36.456.136</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.374.714</u>	<u>36.456.136</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>18.556</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>18.556</u>
Likvide beholdninger	<u>53.433</u>	<u>336.758</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>53.433</u>	<u>355.314</u>
Aktiver i alt	<u>36.428.147</u>	<u>36.811.450</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	<u>12.270.053</u>	<u>10.327.405</u>
Egenkapital i alt	<u>13.270.053</u>	<u>11.327.405</u>
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	<u>65.569</u>	<u>40.140</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>65.569</u>	<u>40.140</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>1.307.736</u>	<u>1.275.840</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.307.736</u>	<u>1.275.840</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.865.956	23.567.502
Selskabsskat	565.488	398.454
Anden gæld	<u>353.345</u>	<u>202.109</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.784.789</u>	<u>24.168.065</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.092.525</u>	<u>25.443.905</u>
Passiver i alt	<u>36.428.147</u>	<u>36.811.450</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>1/4 - 31/12 2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>73.298</u>
	<u>0</u>	<u>73.298</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	565.488	398.454
Årets regulering af udskudt skat	29.900	41.848
Nedsættelse udskudt skat ultimo til 22% / 23,5%	<u>-4.471</u>	<u>-1.708</u>
	<u>590.917</u>	<u>438.594</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	921.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>921.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>921.000</u>	<u>921.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-66.345	0
Årets afskrivninger	<u>-81.422</u>	<u>-66.345</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-147.767</u>	<u>-66.345</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>773.233</u>	<u>854.655</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	35.601.481	24.737.630
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>10.863.851</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.601.481</u>	<u>35.601.481</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>35.601.481</u>	<u>35.601.481</u>
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		7-8 %
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
6. Overført resultat		
Overkurs ved stiftelse	10.327.405	8.970.671
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.942.648</u>	<u>1.356.734</u>
	<u>12.270.053</u>	<u>10.327.405</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	40.140	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>25.429</u>	<u>40.140</u>
	<u>65.569</u>	<u>40.140</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	-48.112	-80.334
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>113.681</u>	<u>120.474</u>
	<u>65.569</u>	<u>40.140</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stubkjær Holding A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.