

Ejendomsholding af 31.10.2013 ApS

Kirkebakken 16, 7120 Vejle Ø
CVR-nr. 35 51 60 42

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.16

Marianne Jeppesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Ejendomsholding af 31.10.2013 ApS
Kirkebakken 16
7120 Vejle Ø
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 35 51 60 42

Bestyrelse

Nicolaj Vang Jessen
Tommy Jeppesen

Direktion

Marianne Jeppesen

Dattervirksomheder

Franckesvej 6-8, Frederiksberg ApS, Vejle
Fredericiagade 33, København ApS, Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsholding af 31.10.2013 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Vejle, den 20. maj 2016

Direktionen

Marianne Jeppesen

Bestyrelsen

Nicolaj Vang Jessen

Tommy Jeppesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsholding af 31.10.2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsholding af 31.10.2013 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i kapitalandele.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 467.143 mod DKK 355.934 for tiden 01.10.13 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 903.077.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

		01.10.13
Note	2015	31.12.14
	DKK	DKK
Bruttotab	-12.400	-8.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	522.975	408.112
¹ Andre finansielle indtægter	70.264	71.266
Andre finansielle omkostninger	-130.770	-132.376
Resultat før skat	450.069	339.002
Skat af årets resultat	17.074	16.932
Årets resultat	467.143	355.934
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	522.975	408.112
Overført resultat	-55.832	-52.178
I alt	467.143	355.934

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.647.862	3.124.887
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.075.000	3.146.266
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.722.862	6.271.153
	Anlægsaktiver i alt	6.722.862	6.271.153
	Tilgodehavende selskabsskat	117.074	16.932
	Tilgodehavender i alt	117.074	16.932
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	117.074	16.932
	Aktiver i alt	6.839.936	6.288.085

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	931.087	408.112
	Overført resultat	-108.010	-52.178
3	Egenkapital i alt	903.077	435.934
	Anden gæld	5.711.776	5.711.776
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.711.776	5.711.776
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	215.929	0
	Anden gæld	154	132.375
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	225.083	140.375
	Gældsforpligtelser i alt	5.936.859	5.852.151
	Passiver i alt	6.839.936	6.288.085

5 Eventualforpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Den på erhvervestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives lineært over 20 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Den anslåede levetid for goodwillen overstiger 5 år og er begrundet i at denne relaterer sig til ejendomsinvesteringer.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	01.10.13
2015	31.12.14
DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	70.264	71.266
I alt	70.264	71.266

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.716.775	0
Tilgang i året	0	2.716.775

Kostpris pr. 31.12.15	2.716.775	2.716.775
-----------------------	-----------	-----------

Opskrivninger pr. 31.12.14	433.073	0
Årets resultat	547.936	433.073

Opskrivninger pr. 31.12.15	981.009	433.073
----------------------------	---------	---------

Nedskrivninger pr. 31.12.14	-24.961	0
Afskrivninger på goodwill	-24.961	-24.961

Nedskrivninger pr. 31.12.15	-49.922	-24.961
-----------------------------	---------	---------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.647.862	3.124.887
------------------------------------	-----------	-----------

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Franckesvej 6-8, Frederiksberg ApS, Vejle	100%
Fredericiagade 33, København ApS, Vejle	100%

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
-------------	----------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 31.12.14

Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	408.112	-52.178
Saldo pr. 31.12.14	80.000	408.112	-52.178

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	408.112	-52.178
Forslag til resultatdisponering	0	522.975	-55.832
Saldo pr. 31.12.15	80.000	931.087	-108.010

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	01.10.13 31.12.14 DKK	01.10.12 01.10.13 DKK
Saldo, primo	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	80.000
Saldo, ultimo	80.000	80.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Anden gæld	5.711.776	5.711.776

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 14 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.