

Ejendommene Norgesvej 2 ApS

Norgesvej 2

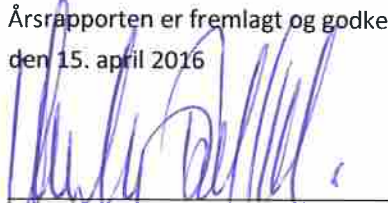
5700 Svendborg

CVR-nummer 36 70 51 59

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2016



Hans Christian Bukkehøve

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommene Norgesvej 2 ApS
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Telefon:

Hjemstedskommune:

Svendborg

CVR-nummer:

36 70 51 59

Regnskabsperiode:

1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Hans Johan Christian Bukkehave

Revisor

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendommene Norgesvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, 10. marts 2016

Direktionen:



Hans Johan Christian Bukkehave

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendommene Norgesvej 2 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommene Norgesvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 10. marts 2016

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989

Niels Duedahl

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret dele af lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette gælder for alle bestemmelser vedrørende investeringsejendomme.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

Anvendt regnskabspraxis

med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 indgår forventede brugstider som følger:	Scrapværdi:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år	0,00

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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Ubebyggede grunde:

Dagsværdien for ubebyggede grunde er fastsat på baggrund af forventet salgspris.

En- og tofamilieshuse:

Anvendt regnskabspraksis

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af en- og tofamilieshuses dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,0 %

Erhvervsjendomme:

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af erhvervsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 7,0 – 8,4 %

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter i danske kroner og US Dollars.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

2015

Note **Resultatopgørelse**

DKK

Perioden 1. januar - 31. december

	Bruttofortjeneste	1.975.164
	Personaleomkostninger	-1.554
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.400.000
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.999
	Resultat før finansielle poster	6.371.611
1	Finansielle indtægter	46.207
2	Finansielle omkostninger	-242.010
	Resultat før skat	6.175.808
3	Skat af årets resultat	-1.382.337
	Årets resultat	4.793.471
 Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	4.793.471
	Resultatdisponering i alt	4.793.471

Note	Balance	2015 DKK
	Aktiver pr. 31. december	
	Investeringsejendomme	60.243.743
	Produktionsanlæg og maskiner	144.960
	Materielle anlægsaktiver	60.388.703
	Anlægsaktiver i alt	60.388.703
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	207.423
	Andre tilgodehavender	863.753
	Tilgodehavender	1.071.176
	Andre værdipapirer og kapitalandele	89.119
	Værdipapirer og kapitalandele	89.119
	Likvide beholdninger	308.268
	Omsætningsaktiver i alt	1.468.563
	Aktiver i alt	61.857.265

2015

Note	Balance	DKK
------	---------	-----

Passiver pr. 31. december

	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	26.531.232
4	Egenkapital i alt	26.581.232
	Hensættelser til udskudt skat	6.396.468
	Hensatte forpligtelser	6.396.468
	Gæld til realkreditinstitutter	25.166.604
5	Langfristede gældsforpligtelser	25.166.604
	Gæld til realkreditinstitutter	722.324
	Kreditinstitutter	641.453
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.269
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.182.465
	Selskabsskat	363.479
	Anden gæld	714.971
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.712.961
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	35.276.033
	Passiver i alt	61.857.265
6	Hovedaktivitet	
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

Noter

DKK

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	27.808
Andre finansielle indtægter	18.399
Finansielle indtægter i alt	46.207

2 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	5.011
Andre finansielle omkostninger	236.999
Finansielle omkostninger i alt	242.010

3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	363.479
Regulering af udskudt skat	1.018.858
Skat af årets resultat i alt	1.382.337

4 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	21.738	21.788
Årets resultat	0	4.793	4.793
Egenkapital ultimo	50	26.531	26.581

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	21.973.575
--	------------

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Noter

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.888, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 60.244.