

Proprium Ejendomme ApS
Skyttehusgade 21C, st. th., 7100 Vejle

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 76 92 01 17

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

Claus Grøn Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Proprium Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. november 2016

Direktion

Lasse Ellegaard Elkjær

Claus Grøn Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Proprium Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Proprium Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Vejle, den 3. november 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Proprium Ejendomme ApS
Skyttehusgade 21C, st. th.
7100 Vejle

CVR-nr.: 76 92 01 17

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
31. regnskabsår

Direktion

Lasse Ellegaard Elkjær
Claus Grøn Iversen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af fast ejendom samt udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommenes driftsafkast samt et afkastkrav, der for selskabets ejendomme er fastsat til 5,5%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investorernes afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den seneste offentliggjorte årsrapport og anses for tilfredsstillende under hensyntagen til markedsforholdene.

Resultatet er i år negativt påvirket af store vedligeholdelsesomkostninger.

Der er fra selskabets ejerkreds givet tilsagn om tilførsel og opretholdelse af kapitalberedskab, i det omfang det er nødvendigt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Proprium Ejendomme 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 samt eksterne omkostninger vedrørende drift af ejendomme og administration mv.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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.

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

3-5 år

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

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.

Anvendt regnskabspraxis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 "bruttofortjeneste".

Investeringsejendomme 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme"

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.905.635	1.513.709
1 Personaleomkostninger	-2.649	-51.431
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.566	-3.096
Andre driftsomkostninger	-6.987	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-248.320	-206.807
Resultat før finansielle poster	1.644.113	1.252.375
Andre finansielle indtægter	96.204	97.179
Andre finansielle omkostninger	-842.406	-858.407
Resultat før skat	897.911	491.147
2 Skat af årets resultat	-198.000	-109.000
Årets resultat	699.911	382.147
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	699.911	382.147
Disponeret i alt	699.911	382.147

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.933	16.487
4	Investeringsejendomme	<u>50.823.611</u>	<u>49.757.822</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.843.544</u>	<u>49.774.309</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.843.544</u>	<u>49.774.309</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	91.143	248.311
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.793</u>	<u>24.803</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>119.936</u>	<u>273.114</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>471.400</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>119.936</u>	<u>744.514</u>
	Aktiver i alt	<u>50.963.480</u>	<u>50.518.823</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Overført resultat	5.988.600	5.288.689
	Egenkapital i alt	<u>6.188.600</u>	<u>5.488.689</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.101.000	1.903.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.101.000</u>	<u>1.903.000</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	33.623.033	34.431.607
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.623.033</u>	<u>34.431.607</u>
7	Gældsforpligtelser	1.063.027	1.056.992
	Gæld til pengeinstitutter	4.103.432	4.277.089
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.000	44.000
	Anden gæld	3.840.388	3.317.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.050.847</u>	<u>8.695.527</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>42.673.880</u>	<u>43.127.134</u>
	Passiver i alt	<u>50.963.480</u>	<u>50.518.823</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	32.341
Pensioner	0	14.122
Andre omkostninger til social sikring	0	1.888
Personaleomkostninger i øvrigt	2.649	3.080
	<u>2.649</u>	<u>51.431</u>
2. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	198.000	109.000
	<u>198.000</u>	<u>109.000</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	45.480	35.480
Tilgang i årets løb	13.999	10.000
Afgang i årets løb	-30.480	0
Kostpris ultimo	<u>28.999</u>	<u>45.480</u>
Afskrivninger primo	-28.993	-25.897
Årets afskrivninger	-3.566	-3.096
Afskrivninger, afhændede aktiver	23.493	0
Afskrivninger ultimo	<u>-9.066</u>	<u>-28.993</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.933</u>	<u>16.487</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	38.941.046	38.698.227
Tilgang i årets løb	1.065.789	242.819
Kostpris ultimo	<u>40.006.835</u>	<u>38.941.046</u>
Regulering til dagsværdi primo	10.816.776	10.816.776
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>10.816.776</u>	<u>10.816.776</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.823.611</u>	<u>49.757.822</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	5.288.689	4.906.542		
Årets overførte resultat	699.911	382.147		
	5.988.600	5.288.689		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	30/6 2016	30/6 2015
Gæld til realkreditinstitutter	1.063.027	27.854.371	34.686.058	35.488.599
	1.063.027	27.854.371	34.686.058	35.488.599

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.686 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 50.824 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve på nom. 6.809 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 30.830 t.kr.