

Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S
CVR-nr. 31855101

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2015

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31855101

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke, formand

Jens Ole Lembcke

Mette Fridolf

Direktion

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.02.2015

Direktion

Anders Holmsberg

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke
formand

Jens Ole Lembcke

Mette Fridolf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 24.02.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen benævnt del nr. 1 samt del nr. 3 (fælleslod) af matr.nr. 1 qg Marienlund Hgd., Odense jorder beliggende Sandhusvej 4, 5000 Odense C.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 26.574 t.kr. (2013: 26.051 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,0% p.a. (2013: 6,0% p.a.). Det anvendte afkastkrav begrundes væsentligst med den lange løbetid for selskabets lejeaftale frem til 2025.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2014 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2013. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeres bidrag til omkostningsdækning.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris. Kapitalandelene måles herefter til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		1.623.648	1.591.812
Andre driftsindtægter		34.096	33.428
Bruttoresultat		1.657.744	1.625.240
Andre driftsomkostninger	1	(86.015)	(87.584)
Driftsresultat		1.571.729	1.537.656
Andre finansielle omkostninger	2	(868.092)	(856.838)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		703.637	680.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		523.496	15.601
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(583.986)	411.937
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		643.147	1.108.356
Skat af ordinært resultat	3	(64.467)	(277.089)
Årets resultat		578.680	831.267
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		328.680	581.267
		578.680	831.267

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		26.574.175	26.050.679
Materielle anlægsaktiver	4	<u>26.574.175</u>	<u>26.050.679</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>27.574.175</u>	<u>26.050.679</u>
Aktiver		<u><u>27.574.175</u></u>	<u><u>26.050.679</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		1.782.414	1.453.734
Forslag til udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
Egenkapital		<u>7.032.414</u>	<u>6.703.734</u>
Udskudt skat	7	816.826	752.359
Hensatte forpligtelser		<u>816.826</u>	<u>752.359</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	14.394.740	14.006.608
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.394.740</u>	<u>14.006.608</u>
Gæld til realkreditinstitutter		213.534	198.264
Bankgæld		4.877.142	4.258.233
Anden gæld	9	239.519	131.481
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.330.195</u>	<u>4.587.978</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.724.935</u>	<u>18.594.586</u>
Passiver		<u>27.574.175</u>	<u>26.050.679</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	1.453.734	250.000	6.703.734
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(250.000)	(250.000)
Årets resultat	0	328.680	250.000	578.680
Egenkapital ultimo	5.000.000	1.782.414	250.000	7.032.414

Noter

1. Andre driftsomkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Holmsberg Administration ApS	53.669	53.261
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	23.500	24.500
Ingeniør	0	2.200
Diverse	8.846	7.623
	86.015	87.584

Selskabet har i 2014 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

2. Andre finansielle omkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Realkreditlån	638.106	622.421
Bankgæld	229.986	234.417
	868.092	856.838

3. Skat af ordinært resultat

	2014	2013
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	157.571	277.089
Effekt af ændrede skattesatser	(93.104)	0
	64.467	277.089

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.308.250
Kostpris ultimo	23.308.250
Dagsværdireguleringer primo	2.742.429
Årets dagsværdireguleringer	523.496
Dagsværdireguleringer ultimo	3.265.925
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.574.175

	Kapitalandele i associe- rede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	1.000.000
Kostpris ultimo	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.000

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Associerede virksomheder:			
Rønnebæk Ejendomme A/S	Høje-Taastrup	A/S	33,33

Rønnebæk Ejendomme A/S har endnu ikke aflagt årsregnskab.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á 10.000 kr.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.703.983	1.569.445
Gældsforpligtelser	(433.766)	(346.920)
Fremførbare skattemæssige underskud	(453.391)	(470.166)
	816.826	752.359

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald	Forfald	Forfald
	0-1 år	1-5 år	over 5 år
Realkreditlån I	0	0	10.315.895
Realkreditlån II	213.534	1.193.967	2.884.878
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	213.534	1.193.967	13.200.773
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	187.378	1.047.719	11.401.512
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	14.608.274		
Nom. værdi	(12.636.609)		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	1.971.665		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2013	(1.387.679)		
Årets værdiregulering, omkostning	583.986		

9. Anden gæld

	2014	2013
	kr.	kr.
Skyldig revision	23.500	23.500
Moms og afgifter	204.369	97.129
Diverse	11.650	10.852
	239.519	131.481

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 26.574.175 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

LBL ApS, Charlottenlund

JOBL Holding ApS, Frederiksberg C

Mette Fridolf Holding ApS, Silkeborg