

---

# *Ældreboliger Jylland Holding ApS*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 25 08 30 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2015

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ældreboliger Jylland Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2015

## Direktion

Mogens Poul Zinck

## Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann  
Grundholm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ældreboliger Jylland Holding ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ældreboliger Jylland Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort for den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 27. maj 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ældreboliger Jylland Holding ApS Boeskærvej 11A 7100 Vejle  CVR-nr.: 25 08 30 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Poul Zinck Bo Visti Kristoffersen Jens Trabjerg Jacob Fisker Michael Thornemann Grundholm
<b>Direktion</b>	Mogens Poul Zinck
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed som holdingselskab samt gennem datterselskabet at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom. Herudover er selskabets formål at foretage finansielle investeringer, handel med aktier, obligationer, finansielle aktiver og andre værdipapirer.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 890.971, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 804.785.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredstillende.

## Kapitalberedskabet

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med datterselskabet om tilsagn for fortsat finansiering. Der er udarbejdet budget for regnskabsåret 2015 for datterselskabet Ældreboliger Jylland ApS, som udviser et positivt driftsresultat. På baggrund af de eksisterende kreditfaciliteter i datterselskabet forventes det, at de planlagte investeringer og aktiviteter kan gennemføres i 2015.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at den tabte kapital kan reetableres ved fremtidig indtjening i datterselskabet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Andre eksterne omkostninger		-17.500	-17.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-17.500</b>	<b>-17.500</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		909.555	-1.194.623
Finansielle omkostninger	2	-7.208	-5.895
<b>Resultat før skat</b>		<b>884.847</b>	<b>-1.218.018</b>
Skat af årets resultat	3	6.124	-8.497
<b>Årets resultat</b>		<b>890.971</b>	<b>-1.226.515</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		890.971	-1.226.515
		<b>890.971</b>	<b>-1.226.515</b>

## Balance 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	952.419	42.864
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>952.419</b>	<b>42.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>952.419</b>	<b>42.864</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.080	3.348
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
Selskabsskat		6.124	4.732
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.204</b>	<b>8.080</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.204</b>	<b>8.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>966.623</b>	<b>50.944</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		-4.195.215	-5.086.186
<b>Egenkapital</b>	5	<b>804.785</b>	<b>-86.186</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.838	132.130
Anden gæld		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>161.838</b>	<b>137.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>161.838</b>	<b>137.130</b>
<b>Passiver</b>		<b>966.623</b>	<b>50.944</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I datterselskabet Ældreboliger Jylland ApS foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig dog en usikkerhed til fastsættelse af værdien af datterselskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen af ejendommene derfor fortsat er behæftet med usikkerhed og dermed er værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi i datterselskabet på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.208	5.895
	<u>7.208</u>	<u>5.895</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-6.124	-4.732
Regulering af udskudt skat	0	13.229
	<u>-6.124</u>	<u>8.497</u>

## Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	38.050.000	38.050.000
Kostpris 31. december	38.050.000	38.050.000
Værdireguleringer 1. januar	-38.007.136	-36.812.513
Årets resultat	909.555	-1.194.623
Værdireguleringer 31. december	-37.097.581	-38.007.136
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>952.419</b>	<b>42.864</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ældreboliger Jylland ApS	Vejle	5.000.000	100%	952.419	909.555

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	-5.086.186	-86.186
Årets resultat	0	890.971	890.971
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-4.195.215</b>	<b>804.785</b>

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-12.561	-14.058
Overført til udskudt skatteaktiv	12.561	14.058
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	12.561	14.058
Nedskrivning til vurderet værdi	-12.561	-14.058
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabs mellemværende med kreditinstitut på TDKK 122.362.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, Vejle

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ældreboliger Jylland Holding ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.