

EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS

Hyldevang 6
4300 Holbæk

Årsrapport
1. maj 2014 - 30. april 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/09/2015

Ebbe Larsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
-------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS Hyldevang 6 4300 Holbæk Telefonnummer: 59438193 CVR-nr: 89136113 Regnskabsår: 01/05/2014 - 30/04/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Ahlgade 28 4300 Holbæk
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2014/2015 for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 til 30. april 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/07/2015

Direktion

Ebbe Dandanell Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. maj 2014 – 30. april 2015, omfattende 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 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. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 – 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, 09/07/2015

Lene Kildegaard
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET
REVISORAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har, i lighed med tidligere år, omfattet udlejning af ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 eventuelle afdrag og 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat

fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, klassificeret som investeringsejendomme, måles til dagsværdi opgjort pr. 30. april 2015, beregnet som en årlig huslejeindtægt x 13.

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 værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

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 og driftsudgifter.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Skyldig skat og udskudt skat

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2014 - 30. apr 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttoresultat		198.892	242.782
Personaleomkostninger	1	0	-160.080
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	185.000	-483.000
Resultat af ordinær primær drift		383.892	-400.298
Andre finansielle indtægter		21.611	0
Øvrige finansielle omkostninger		-55.665	-20.432
Ordinært resultat før skat		349.838	-420.730
Skat af årets resultat	3	-124.169	184.420
Årets resultat		225.669	-236.310
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	0
Øvrige reserver		1.421.509	1.305.082
Overført resultat		-1.245.840	-1.541.392
I alt		225.669	-236.310

Balance 30. april 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Grunde og bygninger		4.099.000	3.914.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.099.000	3.914.000
Anlægsaktiver i alt		4.099.000	3.914.000
Andre tilgodehavender		0	1.091
Periodeafgrænsningsposter		8.977	9.285
Tilgodehavender i alt		8.977	10.376
Likvide beholdninger		176.757	0
Omsætningsaktiver i alt		185.734	10.376
Aktiver i alt		4.284.734	3.924.376

Balance 30. april 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.421.509	1.305.082
Overført resultat		1.155.861	1.096.619
Forslag til udbytte		50.000	0
Egenkapital i alt	5	2.827.370	2.601.701
Hensættelse til udskudt skat		676.000	586.000
Hensatte forpligtelser i alt		676.000	586.000
Gæld til realkreditinstitutter		498.971	184.673
Skyldig selskabsskat		34.169	2.580
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	533.140	187.253
Gæld til realkreditinstitutter		21.724	95.000
Gæld til banker		0	24.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.500	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		39.623	55.982
Skyldig selskabsskat		2.580	0
Anden gæld		181.797	373.699
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		248.224	549.422
Gældsforpligtelser i alt		781.364	736.675
Passiver i alt		4.284.734	3.924.376

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Løn og gager	0	157.560
Pensionsbidrag	0	2.520
	<u>0</u>	<u>160.080</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Opskrivning af ejendom	185.000	0
Nedskrivning af ejendom	0	-483.000
	<u>185.000</u>	<u>-483.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.169	2.580
Regulering af udskudt skat	90.000	-187.000
	<u>124.169</u>	<u>-184.420</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.336.271
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris ultimo	2.336.271
Op- og nedskrivninger	
Saldo primo	1.673.182
Årets op- og nedskrivninger	185.000
Samlede op- og nedskrivninger ultimo	1.858.182
Akkumulerede afskrivninger primo	-95.453
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	-95.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.099.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	1.305.082	1.096.619	0	2.601.701
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets regulering	0	116.427	0	0	116.427
Årets resultat	0	0	59.242	0	59.242
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	50.000	50.000
Egenkapital ultimo	200.000	1.421.509	1.155.861	50.000	2.827.370

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den anførte langfristede gæld forfaldet kr. 407.603 efter mere end 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med B.E. Ejendomme Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter m.v.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 521 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 4.099 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt 900 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udfør 4.099 t.kr.