

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44
Telefax 79 12 84 55
www.deloitte.dk

Ytzen Ejendomsinvest ApS
CVR-nr. 31417767
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2015

Dirigent

Navn: Allan Østergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ytzen Ejendomsinvest ApS
Sædding Ringvej 13
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 31417767

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Allan Østergaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Ytzen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.02.2015

Direktion

Allan Østergaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ytzen Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ytzen Ejendomsinvest ApS 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 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke indberettet momsangivelser i årets løb, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Inden aflæggelse af årsrapporten har selskabet indberettet momsangivelserne.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 årsregnskabet.

Esbjerg, den 25.02.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud på 19 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har ændret det regnskabsmæssige skøn på afskrivningsperioden på bygningerne, således disse fremover afskrives over 40 år. Balancesummen og årets resultat før skat er negativt påvirket med 19 t.kr., mens egenkapitalen er negativt påvirket med 14 t.kr.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med Claus Sørensen's Fond Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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>
Bruttofortjeneste		125.011	231.989
Af- og nedskrivninger		<u>(67.635)</u>	<u>(48.638)</u>
Driftsresultat		57.376	183.351
Andre finansielle indtægter	1	0	11.030
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(84.331)</u>	<u>(105.695)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(26.955)	88.686
Skat af ordinært resultat	3	<u>8.000</u>	<u>(20.000)</u>
Årets resultat		<u>(18.955)</u>	<u>68.686</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(18.955)</u>	<u>68.686</u>
		<u>(18.955)</u>	<u>68.686</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.362.150	2.429.785
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.362.150</u>	<u>2.429.785</u>
 Anlægsaktiver		 <u>2.362.150</u>	 <u>2.429.785</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.897	0
Andre tilgodehavender		3.258	0
Tilgodehavende selskabsskat		8.000	0
Tilgodehavender		<u>53.155</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>3.731</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>53.155</u>	 <u>3.731</u>
 Aktiver		 <u>2.415.305</u>	 <u>2.433.516</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		311.185	123.725
Egenkapital		<u>436.185</u>	<u>248.725</u>
Udskudt skat		75.000	75.000
Hensatte forpligtelser		<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.723.204	1.795.433
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.723.204</u>	<u>1.795.433</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	69.356	69.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	206.415
Anden gæld	7	111.560	38.587
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>180.916</u>	<u>314.358</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.904.120</u>	<u>2.109.791</u>
Passiver		<u>2.415.305</u>	<u>2.433.516</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	123.725	248.725
Koncerttilskud o.l.	0	206.415	206.415
Årets resultat	0	(18.955)	(18.955)
Egenkapital ultimo	125.000	311.185	436.185

Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11.030
	0	11.030
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	21.000
Renteomkostninger i øvrigt	84.331	84.695
	84.331	105.695
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(8.000)	10.000
Ændring af udskudt skat	7.000	10.000
Effekt af ændrede skattesatser	(7.000)	0
	(8.000)	20.000
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.705.400
Kostpris ultimo		2.705.400
Af- og nedskrivninger primo		(275.615)
Årets afskrivninger		(67.635)
Af- og nedskrivninger ultimo		(343.250)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.362.150
5. Virksomhedskapital		
Anpartskapital	1	125.000
	1	125.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	69.356	69.356	1.723.204	1.432.560
	69.356	69.356	1.723.204	1.432.560
			2014 kr.	2013 kr.
7. Anden gæld				
Moms og afgifter			65.975	32.088
Andre skyldige omkostninger			45.585	6.499
			111.560	38.587

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensens Fond Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. januar 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.362 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Claus Sørensens Fond Holding A/S, Esbjerg

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Viking Life-Saving Equipment A/S, Esbjerg