

XYZ Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 11 21

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16/02 2015

Jesper Kortbæk Slot
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	10
Balance pr. 31. december 2014	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for XYZ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 8. februar 2015

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i XYZ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for XYZ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 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. 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 modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at selskabet vil have den fornødne kapital til at fortsætte driften, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Møldrup, den 8. februar 2015

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

XYZ Ejendomme ApS
Farvervej 5
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 06 11 21
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Viborg

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Revision

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

vestjyskBANK
St. Sct. Peder Stræde 4
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift (køb, salg og udlejning) af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 162.819, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.035.263.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Året har været præget af tab på frasolgte ejendomme og svag drift.

Den aktuelle beholdning af ejendomme er nedbragt væsentligt, og det forventes, at driften fremtidigt vil kunne svagt bedres.

Kapitalberedskabet

Regnskab aflægges som going concern. Dette er dog afhængigt af selskabets finansielle samarbejdspartnere, der har tilkendegivet at driften kan fortsættes.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog usikkerhed ved måling af ejendommenes værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for XYZ Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre leje- og driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

Finansielle poster

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

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-
svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller
omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-
givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der
nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mel-
lem 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 under-
skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i
skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-
givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfæl-
de, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles
udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af for-
pligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.
For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over
resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer
på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste		105.447	162
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-233.621	-1.021
Resultat før finansielle poster		-128.174	-859
Finansielle indtægter	3	1	2
Finansielle omkostninger	4	-83.695	-1.115
Resultat før skat		-211.868	-1.972
Skat af årets resultat	5	49.049	233
Årets resultat		-162.819	-1.739
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-162.819	-1.739
		-162.819	-1.739

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>1.900.000</u>	<u>3.400</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>1.900.000</u>	<u>3.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.900.000</u>	<u>3.400</u>
Selskabsskat		<u>49.049</u>	<u>233</u>
Tilgodehavender		<u>49.049</u>	<u>233</u>
Likvide beholdninger		<u>5.942</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54.991</u>	<u>233</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.954.991</u></u>	<u><u>3.633</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-2.160.263	-1.997
Egenkapital	7	-2.035.263	-1.872
Gæld til realkreditinstitutter		2.005.823	2.783
Andre kreditinstitutter		647.152	1.018
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.652.975	3.801
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	110
Kreditinstitutter		1.135.000	1.137
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.000	375
Anden gæld		52.279	82
Kortfristede gældsforpligtelser		1.337.279	1.704
Gældsforpligtelser i alt		3.990.254	5.505
Passiver i alt		1.954.991	3.633
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Regnskab aflægges som going concern. Dette er dog afhængigt af selskabets finansielle samarbejdspartnere, der har tilkendegivet at driften kan fortsættes.

	2014 kr.	2013 t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-150
Salg af investeringsejendomme	-233.621	-755
Værdiregulering investeringsejendomme	-233.621	-905
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	4
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-120
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-116
	-233.621	-1.021
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1	0
Kursgevinster pantebreve	0	2
	1	2
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.750	9
Andre finansielle omkostninger	79.945	1.106
	83.695	1.115

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-49.049	-233
	<u>-49.049</u>	<u>-233</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2014	3.763.425
Afgang i årets løb	<u>-1.683.229</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>2.080.196</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	-363.425
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>183.229</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>-180.196</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>1.900.000</u>

7 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-1.997.444	-1.872.444
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-162.819</u>	<u>-162.819</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u>125.000</u>	<u>-2.160.263</u>	<u>-2.035.263</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.893.081	2.005.823	0	2.005.824
Andre kreditinstitutter	1.018.173	647.152	0	0
	3.911.254	2.652.975	0	2.005.824

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Palleshøje Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for t.kr. 41 i ovenstående grunde og bygninger. Disse pantebreve er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog usikkerhed ved måling af ejendommenes værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.