

Agnholt Ejendomme ApS
Årsrapport for
1. januar - 31. december 2014
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23/3 2015

Niels Jørgen Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	11
Balance pr. 31. december 2014	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Agnholt Ejendomme ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 29 79 41 89
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. september 2006
Hjemsted: Odense

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revisor

REVISION & RÅD
statsautoriseret revisionsinteressentskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 og 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.

Odense, den 19. marts 2015

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Agnholt Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Agnholt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets ejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 19. marts 2015

REVISION & RÅD

statsautoriseret revisionsinteressentskab

Kenneth Jørgensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år køb, salg, administration og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 236.927, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.270.200.

Selskabets ejendomme er i regnskabsåret opskrevet med 1.537 t.kr., således at den bogførte værdi svarer til markedsværdien.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 1 i årsregnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agnholt Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende udlejnings-ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	100 år	53 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.402.570	1.456
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-145.300</u>	<u>-145</u>
Resultat før finansielle poster		1.257.270	1.311
Finansielle indtægter		55.498	21
Finansielle omkostninger		<u>-965.330</u>	<u>-1.072</u>
Resultat før skat		347.438	260
Skat af årets resultat	2	<u>-110.511</u>	<u>-226</u>
Årets resultat		<u>236.927</u>	<u>34</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>236.927</u>	<u>34</u>
		<u>236.927</u>	<u>34</u>

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>32.000.000</u>	<u>30.608</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>32.000.000</u>	<u>30.608</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.000.000</u>	<u>30.608</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.619	7
Andre tilgodehavender		5.814	32
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>405</u>
Tilgodehavender		<u>48.433</u>	<u>444</u>
Likvide beholdninger		<u>100.113</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>148.546</u>	<u>445</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>32.148.546</u></u>	<u><u>31.053</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.198.847	0
Overført resultat		<u>-53.647</u>	<u>-1.368</u>
Egenkapital i alt	4	<u>1.270.200</u>	<u>-1.243</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>43.800</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>43.800</u>	<u>0</u>
Pengeinstitutter		1.355.086	1.558
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.632.876</u>	<u>24.766</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>25.987.962</u>	<u>26.324</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	280.029	279
Pengeinstitutter		762.998	582
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.075	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.875.000	3.104
Anden gæld		<u>1.918.482</u>	<u>1.992</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.846.584</u>	<u>5.972</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.834.546</u>	<u>32.296</u>
PASSIVER I ALT		<u>32.148.546</u>	<u>31.053</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Til vurdering af ejendommenes markedsværdi anvendes en afkastbaseret model med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et afkastkrav på 4,45%, hvilket svarer til en værdi af ejendommene på 32.000 t.kr.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for værdien af ejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	2014 kr.	2013 t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>110.511</u>	<u>226</u>
	<u>110.511</u>	<u>226</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	<u>31.044.253</u>
Kostpris 31. december	<u>31.044.253</u>
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivninger	<u>1.536.947</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.536.947</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger
Af- og nedskrivninger 1. januar	435.900
Årets afskrivninger	145.300
Af- og nedskrivninger 31. december	581.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	32.000.000

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	0	-1.367.580	-1.242.580
Årets opskrivning	0	1.198.847	0	1.198.847
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	135.421	135.421
Årets resultat	0	0	236.927	236.927
Gældseftergivelse	0	0	941.585	941.585
Egenkapital 31. december	125.000	1.198.847	-53.647	1.270.200

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	1.758.470	1.555.086	200.000	555.086
Gæld til realkreditinstitutter	24.844.411	24.712.905	80.029	23.115.203
	26.602.881	26.267.991	280.029	23.670.289

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør maksimalt 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.713 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør 32.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, 1.555 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve for i alt 3.000 t.kr. i 3 af selskabet ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse 3 ejendomme udgør pr. 31. december 2014 17.185 t.kr.