



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TELF: 33 30 15 15

FAX: 33 12 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Syd A/S

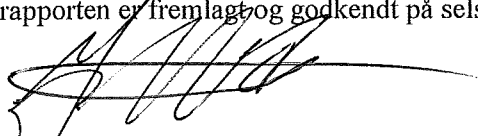
c/o Christensen & Kjærulff, Store Kongensgade 68, 1264 København K

CVR-nr. 10 22 84 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/15 2016



Jan Ibsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Syd A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

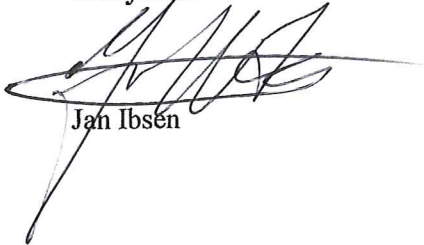
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2016

Direktion

Annette Simonsen

Bestyrelse



Jan Ibsen



Barbara Zanger-Ibsen



Annette Simonsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Syd A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syd A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 26. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Syd A/S
c/o Christensen & Kjærulff
Store Kongensgade 68
1264 København K

CVR-nr.: 10 22 84 41
Stiftet: 1. maj 1986
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
29. regnskabsår

Bestyrelse

Jan Ibsen
Barbara Zanger-Ibsen
Annette Simonsen

Direktion

Annette Simonsen

Revision

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	687.354	-285.749
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-703.297</u>	<u>-397.666</u>
Driftsresultat	-15.943	-683.415
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	134.100	146.150
Andre finansielle indtægter	6.073.490	9.405.532
1 Andre finansielle omkostninger	<u>-4.912.293</u>	<u>-3.795.917</u>
Resultat før skat	1.279.354	5.072.350
Skat af årets resultat	<u>340.039</u>	<u>-440.412</u>
Årets resultat	<u>1.619.393</u>	<u>4.631.938</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.619.393</u>	<u>4.631.938</u>
Disponeret i alt	<u>1.619.393</u>	<u>4.631.938</u>



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	38.284.149	38.606.887
Materielle anlægsaktiver i alt	38.284.149	38.606.887
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	17.004.244
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	17.004.244
Anlægsaktiver i alt	38.284.149	55.611.131
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.152	48.643
Tilgodehavender	39.578	7.708
Andre tilgodehavender	14.009.526	15.084.339
Periodeafgrænsningsposter	34.318	29.681
Tilgodehavender i alt	14.108.574	15.170.371
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.967.559	30.196.120
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.370.682	11.680.285
Værdipapirer i alt	47.338.241	41.876.405
Likvide beholdninger	7.038.926	1.436.680
Omsætningsaktiver i alt	68.485.741	58.483.456
Aktiver i alt	106.769.890	114.094.587



Balance 31. december

Passiver			
Note	2015	2014	
Egenkapital			
3	Aktiekapital	1.070.000	1.070.000
4	Overkurs ved emission	3.754.512	3.754.512
5	Reserve for opskrivninger	2.892.317	2.892.317
6	Overført resultat	73.473.311	71.853.918
	Egenkapital i alt	81.190.140	79.570.747
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	964.105
	Hensatte forpligtelser i alt	0	964.105
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.266.596	15.618.649
	Gæld til pengeinstitutter	4.962.563	11.165.400
	Deposita	397.967	327.576
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.627.126	27.111.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.228	54.796
	Selskabsskat	624.066	409.967
	Anden gæld	4.235.330	5.983.347
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.952.624	6.448.110
	Gældsforpligtelser i alt	25.579.750	33.559.735
	Passiver i alt	106.769.890	114.094.587



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	4.912.293	3.795.917
	<u>4.912.293</u>	<u>3.795.917</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	39.504.383	20.425.633
Tilgang i årets løb	380.559	19.078.750
Kostpris 31. december 2015	<u>39.884.942</u>	<u>39.504.383</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-897.496	-499.830
Årets afskrivninger	-703.297	-397.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-1.600.793</u>	<u>-897.496</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>38.284.149</u>	<u>38.606.887</u>
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2015	1.070.000	1.070.000
	<u>1.070.000</u>	<u>1.070.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.070 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	3.754.512	3.754.512
	<u>3.754.512</u>	<u>3.754.512</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	2.892.317	2.892.317
	<u>2.892.317</u>	<u>2.892.317</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	71.853.918	67.221.980
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.619.393</u>	<u>4.631.938</u>
	<u>73.473.311</u>	<u>71.853.918</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Syd A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomsomkostninger, salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.