

**Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus
ApS**

Rudolph Wulffs Gade 9

8000 Aarhus C

CVR-nr. 11 71 57 10

Årsrapport 2015

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5 2016

Kai Bräuner
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. maj 2016

Direktion

Kai Bräuner

Den uafhængige revisors reviewerklæring***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 26. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans A. Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus ApS Rudolph Wulffs Gade 9 8000 Aarhus C Telefon: 8614 4685 CVR-nr.: 11 71 57 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Direktion	Kai Bräuner
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Nordea, Aarhus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består hovedsageligt af ejendomsudlejning og investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 321.127, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 11.852.358.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderborggade 9, Århus ApS for 2015 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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen for den periode der vedrører regnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

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 værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		334.910	365.457
Finansielle indtægter		111.962	101.427
Finansielle omkostninger		<u>-26.548</u>	<u>-17.722</u>
Resultat før skat		420.324	449.162
Skat af årets resultat	1	<u>-99.197</u>	<u>-110.826</u>
Årets resultat		<u>321.127</u>	<u>338.336</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-178.873</u>	<u>-161.664</u>
		<u>321.127</u>	<u>338.336</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>11.800.000</u>	<u>11.800.000</u>
		<u>11.800.000</u>	<u>11.800.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.059.840</u>	<u>1.771.998</u>
		<u>1.059.840</u>	<u>1.771.998</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.859.840</u>	<u>13.571.998</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		69.654	19.269
Selskabsskat		<u>33.586</u>	<u>12.019</u>
		<u>103.240</u>	<u>31.288</u>
Likvide beholdninger		<u>1.970.738</u>	<u>1.065.846</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.073.978</u>	<u>1.097.134</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.933.818</u>	<u>14.669.132</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		11.152.358	11.331.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital i alt		<u>11.852.358</u>	<u>12.031.231</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		1.953.587	1.953.219
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.953.587</u>	<u>1.953.219</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.500	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		831.520	440.000
Anden gæld		227.763	217.182
Periodeafgrænsningsposter		8.090	0
		<u>1.127.873</u>	<u>684.682</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.127.873</u>	<u>684.682</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.933.818</u>	<u>14.669.132</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014		
	kr.	kr.		
1 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	98.371	110.128		
Årets udskudte skat	368	698		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	458	0		
	<u>99.197</u>	<u>110.826</u>		
2 Aktiver der måles til dagsværdi				
		Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015		<u>529.638</u>		
Kostpris 31. december 2015		<u>529.638</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>11.270.362</u>		
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>11.270.362</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>11.800.000</u></u>		
3 Egenkapital				
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	11.331.231	500.000	12.031.231
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-178.873	500.000	321.127
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>11.152.358</u>	<u>500.000</u>	<u>11.852.358</u>

Noter til årsregnskabet

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Vedligeholdelsesforpligtelse i.h.t. BRL § 18 udgør kr. 0

Vedligeholdelsesforpligtelse i.h.t. BRL § 18 b udgør kr. 53.114

Lejernes tilgodehavende vedr. indvendig vedligeholdelse udgør kr. 453.738