

Ejendomsselskabet. Søndergade 45, Århus ApS

Langebakke 9, 8680 Ry
CVR-nr. 20 60 92 81

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.04.16

Jørgen Tang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet. Søndergade 45, Århus ApS
Langebakke 9
8680 Ry
Telefon: 86 89 24 00
Telefax: 86 89 34 88
Hjemsted: Ry
CVR-nr.: 20 60 92 81

Bestyrelse

Bodil Tang
Jørgen Tang
Bente Tang-Henriksen
Peder Tang
Susanne Fawcett Tang
Anne Marie Tang

Direktion

Bodil Tang
Jørgen Tang

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet. Søndergade 45, Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 8. februar 2016

Direktionen

Bodil Tang

Jørgen Tang

Bestyrelsen

Bodil Tang

Jørgen Tang

Bente Tang-Henriksen

Peder Tang

Susanne Fawcett Tang

Anne Marie Tang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet. Søndergade 45, Århus ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet. Søndergade 45, Århus ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Kolding, den 8. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom samt investering i ejendomsselskaber

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 5.214.018 mod DKK 4.875.457 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.547.858.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	3.678.067	3.724.995
Andre driftsindtægter	0	200.000
Indtægter i alt	3.678.067	3.924.995
Ejendomsomkostninger	-563.493	-518.056
Andre eksterne omkostninger	-64.172	-93.745
Bruttofortjeneste	3.050.402	3.313.194
Resultat før af- og nedskrivninger	3.050.402	3.313.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.060.965	3.375.577
Resultat af primær drift	4.111.367	6.688.771
Andre finansielle indtægter	496.580	338.149
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.717	0
Andre finansielle omkostninger	-308.240	-341.123
Finansielle poster i alt	182.623	-2.974
Resultat før skat	4.293.990	6.685.797
¹ Skat af årets resultat	920.028	-1.810.340
Årets resultat	5.214.018	4.875.457
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.200.000	0
Overført resultat	14.018	4.875.457
I alt	5.214.018	4.875.457

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	65.748.738	64.482.077
2	Materielle anlægsaktiver i alt	65.748.738	64.482.077
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.026.387	2.784.621
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.026.387	2.784.621
	Anlægsaktiver i alt	68.775.125	67.266.698
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	5.717
	Tilgodehavende selskabsskat	16.036	22.069
	Tilgodehavender i alt	16.036	27.786
	Likvide beholdninger	2.174.983	846.854
	Omsætningsaktiver i alt	2.191.019	874.640
	Aktiver i alt	70.966.144	68.141.338

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	40.147.858	40.133.840
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.200.000	0
5	Egenkapital i alt	45.547.858	40.333.840
	Hensættelser til udskudt skat	12.553.000	14.127.000
	Hensatte forpligtelser i alt	12.553.000	14.127.000
	Deposita	844.200	803.700
	Anden gæld	12.021.086	12.876.798
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.865.286	13.680.498
	Gældsforpligtelser i alt	12.865.286	13.680.498
	Passiver i alt	70.966.144	68.141.338

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgspris og den bogførte værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK
<hr/>		
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	653.864	693.448
Årets udskudte skat	-1.574.000	1.117.000
Regulering af tidligere års skat	108	-108
<hr/>		
I alt	-920.028	1.810.340
<hr/>		

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	12.125.925
Tilgang i året	205.696
Kostpris pr. 31.12.15	12.331.621
Opskrivninger pr. 31.12.14	52.356.152
Opskrivninger i året	1.060.965
Opskrivninger pr. 31.12.15	53.417.117
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	65.748.738
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	53.417.117

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den forventede fremtidige leje og en afkastprocent på 5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen er på balancedagen fuldt udlejet. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

3. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	700.000	700.000
Afgang i året	-700.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	0	700.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-700.000	-700.000
Andre reguleringer	700.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	-700.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	0

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1. april 2005, Vejle	0%	0	0

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 31.12.14	2.137.347
Kostpris pr. 31.12.15	2.137.347
Opskrivninger pr. 31.12.14	647.274
Opskrivninger i året	241.766
Opskrivninger pr. 31.12.15	889.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.026.387

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	200.000	35.258.383	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.875.457	0
Saldo pr. 31.12.14	200.000	40.133.840	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	200.000	40.133.840	0
Forslag til resultatdisponering	0	14.018	5.200.000
Saldo pr. 31.12.15	200.000	40.147.858	5.200.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.660, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 65.749. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.

8. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.