



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN SØNDERGADE 2 APS
SØNDERGADE 2, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2016

Knud Erik Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendommen Søndergade 2 ApS Søndergade 2 9900 Frederikshavn |
| | CVR-nr.: 20 96 83 03 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Knud E. Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn |
| Pengeinstitut | Nordjyske Bank Jernbanegade 4-6 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Søndergade 2 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 24. maj 2016

Direktion:

Knud E. Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendommen Søndergade 2 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Søndergade 2 ApS 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsens beretning, hvor usikkerhederne ved indregning og måling af investeringsejendom til dagsværdi er beskrevet. Der henvises ligeledes til note om "Usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet".

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.

Frederikshavn, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 522.370 | 661.619 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -214.299 | -202.906 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme..... | | -650.677 | -21.046 |
| Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme..... | | 5.442 | 6.783 |
| DRIFTSRESULTAT | | -337.164 | 444.450 |
| Finansielle indtægter..... | | 20.373 | 17.924 |
| Finansielle omkostninger..... | | -148.680 | -162.486 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -465.471 | 299.888 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 102.212 | -70.236 |
| ÅRETS RESULTAT | | -363.259 | 229.652 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -363.259 | 229.652 |
| I ALT | | -363.259 | 229.652 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Ejd. Søndergade 2, Frederikshavn (Rosenborg)..... | | 16.703.160 | 17.353.837 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 16.703.160 | 17.353.837 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 16.703.160 | 17.353.837 |
| Andre tilgodehavender..... | | 1.478.681 | 1.342.507 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 24.000 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 1.502.681 | 1.342.507 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.502.681 | 1.342.507 |
| AKTIVER..... | | 18.205.841 | 18.696.344 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 440.000 | 440.000 |
| Overført overskud..... | | 6.642.619 | 7.005.878 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 7.082.619 | 7.445.878 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.000.858 | 2.103.070 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.000.858 | 2.103.070 |
| Obligationslån..... | | 5.922.726 | 5.928.167 |
| Kreditinstitutter..... | | 985.869 | 1.034.337 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 6.908.595 | 6.962.504 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 75.749 | 206.977 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 18.565 |
| Gæld til selskabsdeltager og ledelse..... | | 604.443 | 645.142 |
| Anden gæld..... | | 1.533.577 | 1.314.208 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.213.769 | 2.184.892 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 9.122.364 | 9.147.396 |
| PASSIVER..... | | 18.205.841 | 18.696.344 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 8 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note |
|---|-----------------|---|------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 211.280 | 199.551 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 3.019 | 3.355 | |
| | 214.299 | 202.906 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 33.565 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -102.212 | 36.671 | |
| | -102.212 | 70.236 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Ejd. Søndergade 2, Frederikshavn (Rosenborg) | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | | 10.704.369 | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 10.704.369 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015..... | | 6.649.468 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -650.677 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015..... | | 5.998.791 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 16.703.160 | |
| <p>Årets opskrivning af investeringsejendom består af årets værdiregulering til dagsværdi. På investeringsejendom, som er værdiansat til dagsværdi, er der ved dagsværdiberegningen anvendt afkastgrad på 6,50.</p> | | | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 440.000 | 7.005.878 | 7.445.878 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -363.259 | -363.259 |
| | 440.000 | 6.642.619 | 7.082.619 |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Obligationslån..... | 5.928.167 | 5.922.726 | 0 | 5.759.023 | |
| Kreditinstitutter..... | 1.034.337 | 985.869 | 49.555 | 726.711 | |
| | 6.962.504 | 6.908.595 | 49.555 | 6.485.734 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| <p>Indestående, 1.446.229 kr., i Grundejernes Investeringsfond er bundet efter reglerne om § 18 b hensættelser. Beløbet er indeholdt i andre tilgodehavender.</p> <p>De ikke bundne henlæggelser i Grundejernes Investeringsfond § 18 udgør primo året 205.203 kr.</p> | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og Grundejernes Investeringsfond, 6.909 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.703 tkr.</p> <p>Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut afgivet ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger.</p> | | | | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | | | | | 8 |
| <p>Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.</p> <p>Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.</p> <p>De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.</p> <p>Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.</p> | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Søndergade 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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