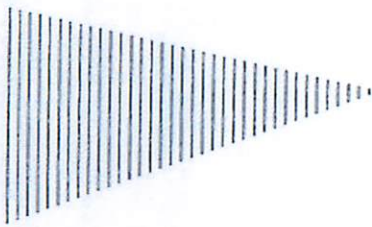


# Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS

Søndergade 25, 3. sal, 8600 Silkeborg

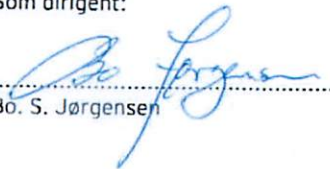
CVR-nr. 26 52 20 99



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. april 2016

Som dirigent:

  
.....  
Bo. S. Jørgensen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

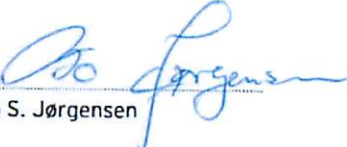
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. april 2016

Direktion:

  
Bo S. Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

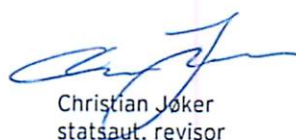
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Aarhus, den 20. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard  
statsaut. revisor



Christian Jøker  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet
Adresse, postnr., by	Søndergade 25, 3. sal, 8600 Silkeborg
CVR-nr.	26 52 20 99
Hjemstedskommune	Silkeborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 82 01 69
Direktion	Bo S. Jørgensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse af en investeringsejendom med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	518.359	402.116
	Finansielle omkostninger	-160.806	-186.667
	Resultat før skat	357.553	215.449
2	Skat af årets resultat	-59.855	-51.048
	Årets resultat	297.698	164.401
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	297.698	164.401
		297.698	164.401



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	6.400.000	6.300.000
		<u>6.400.000</u>	<u>6.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.400.000</u>	<u>6.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Selskabsskat	8.545	19.402
	Andre tilgodehavender	17.510	17.510
		<u>26.055</u>	<u>36.912</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>9.984</u>	<u>46.725</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>36.039</u>	<u>83.637</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>6.436.039</u></u>	<u><u>6.383.637</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	2.139.189	1.841.491
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.265.189</u>	<u>1.967.491</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	382.000	372.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>382.000</u>	<u>372.600</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitut	1.337.962	1.613.470
		<u>1.337.962</u>	<u>1.613.470</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	274.000	261.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22.000
	Anden gæld	2.154.388	2.147.076
		<u>2.450.888</u>	<u>2.430.076</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.788.850</u>	<u>4.043.546</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>6.436.039</u></u>	<u><u>6.383.637</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	1.841.491	1.967.491
Årets resultat	0	297.698	297.698
Egenkapital 31. december 2015	<u>126.000</u>	<u>2.139.189</u>	<u>2.265.189</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndergade 25, Silkeborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til drift af selskabets udlejningsejendom samt omkostninger, der er afholdt til ledelse og administration af selskabet.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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.

##### 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.455	35.648
Årets regulering af udskudt skat	9.400	15.400
	<u>59.855</u>	<u>51.048</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2015	5.263.607
Kostpris 31. december 2015	5.263.607
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.036.393
Årets værdiregulering	100.000
Værdireguleringer 31. december 2015	1.136.393
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.400.000</u>

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet for 2015 fastsat ud fra en afkast-baseret model med udgangspunkt i det foreliggende budget for 2016 for ejendommens drift. Ejendommen, der er beliggende i byzone i Silkeborg Kommune, omfatter 343 kvm. erhvervsejerlejlighed indrettet til tandlægeklinik. For regnskabsåret 2015 udgør det fastsatte afkastkrav 6,75 %, hvilket er på niveau med året før.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld til kreditinstitut forfalder 243 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på nom. 5.000 t.kr. med pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.400 t.kr. pr. 31. december 2015.