

**Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS**

**Skyttehusgade 21C, st. th., 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2015/16**

---

**CVR-nr. 26 86 36 86**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2016.

---

Claus Grøn Iversen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. september 2016

### **Direktion**

Claus Grøn Iversen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Vejle, den 1. september 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS Skyttehusgade 21C, st. th. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 26 86 36 86
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Claus Grøn Iversen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	PI Ejendomme ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af fast ejendom samt udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 6%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investors afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev nogenlunde som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport og anses for tilfredsstillende.

Det ultimative moderselskab, PI Group Holding ApS, har tilkendegivet, at ville støtte selskabet økonomisk i fornødent omfang, således at selskabet løbende kan honorere sine forpligtelser.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer for det kommende regnskabsår et driftsresultat, der er på niveau med det for 2015/16 realiserede resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst og tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraxis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sønderbrogade 40-42 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>662.772</b>	<b>559.906</b>
Andre finansielle indtægter	3.344	0
2 Andre finansielle omkostninger	-194.956	-219.504
<b>Resultat før skat</b>	<b>471.160</b>	<b>340.402</b>
3 Skat af årets resultat	-103.000	-71.931
<b>Årets resultat</b>	<b>368.160</b>	<b>268.471</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	368.160	268.471
<b>Disponeret i alt</b>	<b>368.160</b>	<b>268.471</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4 Investeringsejendomme		11.131.879	11.131.879
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.131.879</u>	<u>11.131.879</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.131.879</u></b>	<b><u>11.131.879</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.295	0
Udsbudte skatteaktiver		17.405	134.000
Tilgodehavende selskabsskat		7.369	45.069
Andre tilgodehavender		416.607	4.900
Periodeafgrænsningsposter		23.346	22.924
Tilgodehavender i alt		<u>516.022</u>	<u>206.893</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>516.022</u></b>	<b><u>206.893</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>11.647.901</u></b>	<b><u>11.338.772</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	<u>1.504.612</u>	<u>1.136.452</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.629.612</u></b>	<b><u>1.261.452</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.254.453	4.537.053
	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>650.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.254.453</u>	<u>5.187.053</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	282.600	404.549
	Gæld til pengeinstitutter	3.611.074	2.533.240
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.525.672	1.525.672
	Anden gæld	<u>328.490</u>	<u>410.806</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.763.836</u>	<u>4.890.267</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.018.289</u></b>	<b><u>10.077.320</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.647.901</u></b>	<b><u>11.338.772</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 6%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investors afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	194.956	219.504
	<b>194.956</b>	<b>219.504</b>
	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-13.595	-45.069
Udskudt skat af årets resultat	116.595	117.000
	<b>103.000</b>	<b>71.931</b>
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	15.721.240	15.712.235
Tilgang i årets løb	0	9.005
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.721.240</b>	<b>15.721.240</b>
Regulering til dagsværdi primo	-4.589.361	-4.589.361
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-4.589.361</b>	<b>-4.589.361</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.131.879</b>	<b>11.131.879</b>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	1.136.452	867.981		
Årets overførte resultat	<u>368.160</u>	<u>268.471</u>		
	<b><u>1.504.612</u></b>	<b><u>1.136.452</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 30/4 2016</u></b>	<b><u>Gæld i alt 30/4 2015</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	282.600	3.124.445	4.537.053	4.841.602
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>750.000</u>
	<b><u>282.600</u></b>	<b><u>3.124.445</u></b>	<b><u>4.537.053</u></b>	<b><u>5.591.602</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.611 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på nom. 4.000 t.kr. med pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 11.132 t.kr.

**9. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, PI Group Holding A/S CVR-nr. 21276286. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.