



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

STOREGADE 246, ESBJERG APS

NØRRE ALLÉ 7, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

2015

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

Poul Erik Bendtsen

CVR-NR. 27 98 43 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Storegade 246, Esbjerg ApS Nørre Allé 7 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 27 98 43 63 Stiftet: 9. august 2004 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Poul Erik Bendtsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning |
| Advokat | Advokataktieselskabet DAHL, Herning Kaj Munks Vej 4 7400 Herning |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Storegade 246, Esbjerg 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.

Herning, den 23. marts 2016

Direktion

Poul Erik Bendtsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Storegade 246, Esbjerg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Storegade 246, Esbjerg 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.

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.

Herning, den 23. marts 2016

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

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Storegade 246, Esbjerg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende præsentation af foreslået udbytte for regnskabsåret. Foreslået udbytte for regnskabet har hidtil været præsenteret som en kortfristet gældsforpligtelse, hvor det fremadrettet bliver præsenteret under egenkapitalen i overensstemmelse med reglerne i den nye årsregnskabslov.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne medfører et uændret resultat og balancesum, mens egenkapitalen primo forøges med 1.210 tkr

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget/udlejningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse samt afskrivninger på bygninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontoromkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af en vurdering af handelsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-------------|
| Bygninger..... | 50 år | 16 mio. kr. |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.089.855 | 2.139.115 |
| Administrationsomkostninger..... | | -37.471 | -37.901 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2.052.384 | 2.101.214 |
| Finansielle omkostninger..... | 1 | -389.669 | -508.849 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.662.715 | 1.592.365 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -401.229 | -382.309 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.261.486 | 1.210.056 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 1.261.486 | 1.210.056 |
| I ALT | | 1.261.486 | 1.210.056 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 31.811.718 | 32.225.419 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 31.811.718 | 32.225.419 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 31.811.718 | 32.225.419 |
| Tilgodehavende fra salg..... | | 304.478 | 370.156 |
| Tilgodehavender..... | | 304.478 | 370.156 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.071.080 | 30.433 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.375.558 | 400.589 |
| AKTIVER..... | | 34.187.276 | 32.626.008 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 8.361.684 | 8.361.684 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 1.261.486 | 1.210.056 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 9.748.170 | 9.696.740 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 4.343.000 | 4.367.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 4.343.000 | 4.367.000 |
| Kreditinstitutter..... | | 8.556.832 | 8.550.097 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 8.556.832 | 8.550.097 |
| Modtagne forudbetalinger..... | | 233.582 | 229.502 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 69.750 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 10.485.651 | 9.126.594 |
| Skyldig selskabskat..... | | 425.229 | 283.538 |
| Anden gæld..... | | 325.062 | 372.537 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 11.539.274 | 10.012.171 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 20.096.106 | 18.562.268 |
| PASSIVER..... | | 34.187.276 | 32.626.008 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note |
|---|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 195.375 | 196.950 | 1 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 194.294 | 311.899 | |
| | 389.669 | 508.849 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 425.229 | 286.308 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | -24.000 | 96.001 | |
| | 401.229 | 382.309 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Grunde og bygninger | 3 |
| Kostpris 1. januar 2015..... | | 25.964.928 | |
| Kostpris 31. december 2015..... | | 25.964.928 | |
| Opskrivninger 1. januar 2015..... | | 10.720.108 | |
| Opskrivninger 31. december 2015..... | | 10.720.108 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015..... | | 4.459.617 | |
| Årets afskrivninger | | 413.701 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015..... | | 4.873.318 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | | 31.811.718 | |
| Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger..... | | 8.393.024 | |
| Egenkapital | | | |
| | | Foreslået | |
| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | udbytte for regnskabsåret |
| | | | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | 8.361.684 | 0 |
| Ændring af egenkapital som følge af praksisændring..... | | | 1.210.056 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | 8.361.684 | 1.210.056 |
| Betalt udbytte..... | | | -1.210.056 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 1.261.486 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 125.000 | 8.361.684 | 1.261.486 |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Kreditinstitutter..... | 8.550.097 | 8.556.832 | 0 | 8.590.000 | |
| | 8.550.097 | 8.556.832 | 0 | 8.590.000 | |

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Edvard Bendtsen Finans ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.557 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 31.819 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld er udstedt ejerpantebrev på i alt 4.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.