



Revisionsfirmaet Georg Mathiasen i/s

Registrerede revisorer
Vølundsvej 6, Torvet, 8230 Åbyhøj
Tlf. 86 15 75 99 · Fax 86 15 52 99

Østens Sol Ejendomme A/S

Blomstervej 72
8381 Tilst

Cvr-nr. 28 66 56 36

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2015

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/6 2016

A. Pazdani

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østens Sol Ejendomme A/S Blomstervej 72 8381 Tilst Telefon: 86 24 10 47 E-mail: info@ostenssol.com
Bestyrelse	Keyvan Yazdani, formand Abbasali Yazdani Shahin A. Ibrahim
Direktion	Abbasali Yazdani
Revisor	Revisionsfirmaet Georg Mathiasen Registrerede revisorer Vølundsvej 6 8230 Åbyhøj
Ejerforhold	Følgende aktionærer ejer mindst 5% af aktiekapitalen: Abbasali Yazdani, Blomstervej 72, 8381 Tilst



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Østens Sol Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 30. maj 2016

Direktion

Abbasali Yazdani

Bestyrelse

Keyvan Yazdani
Formand

Abbasali Yazdani

Shahin A. Ibrahimi



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren af Østens Sol Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østens Sol Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på regnskabets note 1 og på ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at der i foregående regnskabsår har været en fejl i regnskabet angående indregning af den årlige forskydning i den udskudte skat, og at sammenligningstallene er korrigeret i dette regnskab.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering


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.

Åbyhøj, den 30. maj 2016

REVISIONSFIRMAET GEORG MATHIASEN REGISTREREDE REVISORER

Cvr-nr. 72430816


Peter Ry Mathiasen
Registreret revisor HD
Medlem af FSR - danske revisorer


Torben Rask Jensen
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Den løbende drift af selskabets ejendom har udviklet sig som forventet, og ledelsen anser resultatet heraf for tilfredsstillende.

Ændringer i regnskabsmæssige forhold

I regnskabet for 2014 blev årets forskydning i den udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen med det fulde beløb. I henhold til anvendt regnskabspraksis skal kun den del af årets forskydning i udskudt skat, den kan henføres til årets resultat, indregnes i resultatopgørelsen, mens den øvrige del skal indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene for 2014 er ændret i resultatopgørelsen i overensstemmelse hermed. Med hensyn til den beløbsmæssige indvirkning af ændringen henvises til note 1.

Soliditet

Soliditetsgraden er negativ på 31/12 2015, hvilket primært skyldes negativ værdi på renteswap. Selskabet har indgået finansiel kontrakt i form af renteswap for at sikre sig mod rentestigninger på variabelt forrentet prioritetslån. Renteswappen har på grund af de nuværende lave renteforhold en negativ markedsværdien på 2.445 tkr. på statusdagen. Den negative værdi er indregnet som en forpligtelse og er fragået i egenkapitalen korrigeret for udskudt skat. Det er hensigten at beholde den indgåede renteswap til udløb, hvor værdien vil være 0 kr. Hvis man derfor ser bort fra den indregnede forpligtelse på 2.445 tkr. udgør selskabets soliditetsgrad pr. 31/12 2015 19%.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Østens Sol Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomsomkostninger

I posten indregnes ejendommens faste omkostninger samt løbende omkostninger til vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Posten omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt differenceafregning vedrørende finansielle instrumenter.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en afskrivningsperiode på 50 år og en scrapværdi på 50 %.

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

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

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

Selskabsskat 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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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

Prioritetsgæld måles til lånerestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter der anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme (renteniveauet) indregnes i balancen til dagsværdien.

Reguleringer af dagsværdien på finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	627.472	633.216
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(74.960)	(74.960)
DRIFTSRESULTAT	552.512	558.256
Andre finansielle indtægter	0	114
Andre finansielle omkostninger	(437.636)	(451.179)
RESULTAT FØR SKAT.....	114.876	107.191
Skat af årets resultat	(25.272)	(23.866)
ÅRETS RESULTAT	89.604	83.325
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	89.604	83.325
DISPONERET I ALT.....	89.604	83.325



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger.....	9.471.880	9.388.768
Materielle anlægsaktiver	9.471.880	9.388.768
ANLÆGSAKTIVER.....	9.471.880	9.388.768
Likvide beholdninger.....	0	113.092
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	113.092
AKTIVER.....	9.471.880	9.501.860



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	560.002	560.002
Reguleringskonto renteswap	(2.444.568)	(2.741.507)
Overført resultat	737.926	713.649
2 EGENKAPITAL	(646.640)	(967.856)
Hensættelse til udskudt skat.....	240.927	150.328
HENSATTE FORPLIGTELSER	240.927	150.328
Prioritetsgæld	5.992.836	6.319.840
Afledte finansielle instrumenter.....	2.444.568	2.741.507
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.437.404	9.061.347
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	327.004	245.160
Kreditinstitutter	176.494	0
Forudbetalt husleje.....	10.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	34.672	1.800
Anden gæld	891.041	1.001.081
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	978	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.440.189	1.258.041
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.877.593	10.319.388
PASSIVER.....	9.471.880	9.501.860
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

1 Usædvanlige forhold

I regnskabet for 2014 er årets forskydning i udskudt skat indregnet med et for stort beløb i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene for 2014 er tilpasset.

Den beløbsmæssige indvirkning i regnskabet er:

	<u>2015</u>	<u>2014 tkr.</u>
Aktiver	0	0
Egenkapital	0	0
Gældsforpligtelser	0	0
Passiver	0	0
Årets resultat	0	-221

	Primo	Regulering renteswap	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved emission	560.002	0	0	560.002
Reguleringskonto renteswap	(2.741.507)	296.939	0	(2.444.568)
Overført resultat	713.649	(65.327)	89.604	737.926
	<u>(967.856)</u>	<u>231.612</u>	<u>89.604</u>	<u>(646.640)</u>

Virksomhedskapitalen består af 100 aktier á 5.000 kr.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	6.565.000	6.319.840	327.004	4.683.840
Afledte finansielle instrumenter.....	2.741.507	2.444.568	0	2.444.568
	<u>9.306.507</u>	<u>8.764.408</u>	<u>327.004</u>	<u>7.128.408</u>

4 Eventualposter mv.

Selskabet har en udskudt skatteforpligtelse på 241 tkr.
Beløbet er indregnet i balancen under hensættelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i ejendommen matr. nr. 3 H Tilst by, Tilst til sikkerhed for prioritetsgæld på opr. 6.565.000 kr.

Herudover er ejerpantebrev på kr. 2.600.000 i ejendommen matr. nr. 3 H Tilst by, Tilst pantsat til sikkerhed for eget og Østens Sol A/S's engagement med Jyske Bank.