

Stig Ulrichsen Ejendomme A/S


Ydervangen 32, 8920 Randers

CVR-nr. 29 63 27 90

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen
Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/2 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26. januar 2016

Direktionen



Stig Ulrichsen

Bestyrelse



Stig Ulrichsen



Henrik Knudsen



Michael Dan Pedersen
Formand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Stig Ulrichsen Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

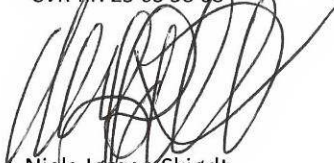
Konklusion

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.

Randers, den 26. januar 2016

National Revision
Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 58 68



Niels Jørgen Skjødt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stig Ulrichsen Ejendomme A/S Ydervangen 32 8920 Randers
	CVR-nr.: 29 63 27 90 Stiftet: 28. juni 2006 Hjemstedskommune: Randers Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Michael Dan Pedersen Stig Ulrichsen Henrik Knudsen
Direktionen	Stig Ulrichsen
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	Lou Advokatfirma Østergrave 4, 1. 8900 Randers

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.837.400	1.633.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.175	-3.795
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.322	-3.052
Resultat af primær drift	1.834.547	1.626.731
Andre finansielle indtægter	300	757
Andre finansielle omkostninger	-1.221.548	-1.300.106
Resultat før skat	613.299	327.382
Skat af årets resultat	1 34.054	193.427
Årets resultat	647.353	520.809
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	647.353	520.809
	647.353	520.809

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsjendomme		43.200.000	43.180.000
Materielle anlægsaktiver		43.200.000	43.180.000
Anlægsaktiver		43.200.000	43.180.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		33.620	0
Andre tilgodehavender		91.815	148.078
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.586
Tilgodehavender		125.435	151.664
Likvide beholdninger		807	0
Omsætningsaktiver		126.242	151.664
Aktiver		43.326.242	43.331.664

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.811.341	6.163.988
Egenkapital	3	7.311.341	6.663.988
Hensættelse til udskudt skat	4	285.490	319.544
Hensatte forpligtelser		285.490	319.544
Gæld til realkreditinstitutter		24.731.792	25.282.777
Kreditinstitutter i øvrigt		8.946.093	8.946.093
Langfristede gældsforpligtelser	5	33.677.885	34.228.870
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		547.414	102.049
Kreditinstitutter		328.341	869.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	47.572
Anden gæld		1.135.771	1.100.561
Kortfristede gældsforpligtelser		2.051.526	2.119.262
Gældsforpligtelser		35.729.411	36.348.132
Passiver		43.326.242	43.331.664
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-34.054	-124.265
Skatteudligning sambeskatning	0	-69.162
	<u>-34.054</u>	<u>-193.427</u>
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 1. januar	0	7.415
Indbetalt i årets løb	0	-7.415
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Beløbet er indfriet pr. 25. april 2014		

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

3 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	6.163.988	6.663.988
Årets resultat	0	647.353	647.353
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>6.811.341</u>	<u>7.311.341</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud .

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 29.226.368 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 25.279.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 43.200.000.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets grunde og bygninger, på DKK 10.950.000, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter som pr. 31. december udgør DKK 9.274.434. Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for My Cash Holding ApS', SU Grenå ApS og CB & Ole B. Booking A/S' gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.525.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningerne.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for My Cash ApS', SU Grenå ApS' og CB & Ole B. Booking A/S gæld til kreditinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

My Cash Holding ApS, Ydervangen 32, 8920 Randers

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Stig Ulrichsen Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 regnskabspost nedenfor.

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

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer mv..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 4,7 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

