

2SØ Gruppen ApS
Nøddeplantagen 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 30 07 28 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2017.

Karsten Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for 2SØ Gruppen 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. maj 2017

Direktion

Karsten Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 2SØ Gruppen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 2SØ Gruppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 19. maj 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	2SØ Gruppen ApS Nøddeplantagen 30 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 30 07 28 71
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Sørensen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Modervirksomhed	Karsten Sørensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i opførelse af udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2SØ Gruppen 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.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger til ejendomsdrift.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi svarende til lejeindtægten med fradrag af direkte driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikringer, renovation mv.). Nettolejeindtægten kapitaliseres med en aktuel markedsmæssig forrentning i niveauet omkring 5,5%.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af grunde og bygninger opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Hvis nettorealisationseværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	810.786	1.204.832
Driftsresultat	810.786	1.204.832
Finansielle omkostninger	-97.819	-104.375
Resultat før skat	712.967	1.100.457
Skatter	0	0
Årets resultat	712.967	1.100.457
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	712.967	1.100.457
Disponeret i alt	712.967	1.100.457

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>23.209.153</u>	<u>19.182.784</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.209.153</u>	<u>19.182.784</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.209.153</u>	<u>19.182.784</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>88.555</u>	<u>86.307</u>
Tilgodehavender i alt	<u>88.555</u>	<u>86.307</u>
Likvide beholdninger	<u>470.421</u>	<u>745.703</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>558.976</u>	<u>832.010</u>
Aktiver i alt	<u>23.768.129</u>	<u>20.014.794</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
1	Virksomhedskapital	127.000	127.000
2	Overført resultat	<u>677.177</u>	<u>-35.790</u>
	Egenkapital i alt	<u>804.177</u>	<u>91.210</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.960.627	8.506.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.450.000	10.950.000
	Gæld til kapitalejer	<u>2.165.000</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.575.627</u>	<u>19.456.899</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.848	14.293
	Deposita	281.576	381.216
	Anden gæld	<u>63.901</u>	<u>71.176</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>388.325</u>	<u>466.685</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.963.952</u>	<u>19.923.584</u>
	Passiver i alt	<u>23.768.129</u>	<u>20.014.794</u>
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
4 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	127.000	127.000
	127.000	127.000
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-35.790	-1.136.247
Årets overførte resultat	712.967	1.100.457
	677.177	-35.790
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet ejerpantebrev i udlejningsejendomme samt likvide beholdninger. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør ca. 16 mio. kr.		
4. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		