

Søndergade 27, Kolding ApS
CVR-nr. 30204859
Strandvejen 34A
6000 Kolding

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Kresten Finnemann Viuff

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Søndergade 27, Kolding ApS
Strandvejen 34A
6000 Kolding

CVR-nr.: 30204859

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Kresten Finnemann Viuff

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Søndergade 27, Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2016

Direktion

Kresten Finnemann Viuff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Søndergade 27, Kolding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søndergade 27, Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 110 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi ud fra ledelsens egne forventninger hertil. Dagsværdien er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,5%. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Afkastkravet er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Investeringsejendommenes prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		461.188	449.456
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(8.622)	2.367
Andre eksterne omkostninger		(46.819)	(62.471)
Ejendomsomkostninger		<u>(82.250)</u>	<u>(71.183)</u>
Driftsresultat		323.497	318.169
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(179.903)</u>	<u>(183.543)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		143.594	134.626
Skat af ordinært resultat	2	<u>(33.825)</u>	<u>(32.881)</u>
Årets resultat		<u>109.769</u>	<u>101.745</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>109.769</u>	<u>101.745</u>
		<u>109.769</u>	<u>101.745</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Andre tilgodehavender		13.107	5.309
Tilgodehavender		<u>13.107</u>	<u>5.309</u>
Likvide beholdninger		<u>7.076</u>	<u>11.400</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.183</u>	<u>16.709</u>
Aktiver		<u><u>6.020.183</u></u>	<u><u>6.016.709</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>111.450</u>	<u>1.681</u>
Egenkapital		<u>236.450</u>	<u>126.681</u>
Udskudt skat	5	<u>35.006</u>	<u>1.181</u>
Hensatte forpligtelser		<u>35.006</u>	<u>1.181</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.568.192	2.470.278
Anden gæld		<u>1.316.988</u>	<u>1.516.067</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.885.180</u>	<u>3.986.345</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	30.405	150.016
Anden gæld		<u>1.833.142</u>	<u>1.752.486</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.863.547</u>	<u>1.902.502</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.748.727</u>	<u>5.888.847</u>
Passiver		<u>6.020.183</u>	<u>6.016.709</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.681	126.681
Årets resultat	0	109.769	109.769
Egenkapital ultimo	125.000	111.450	236.450

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	177.890	183.211
Øvrige finansielle omkostninger	2.013	332
	179.903	183.543
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	33.825	32.881
	33.825	32.881
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.132.236
Kostpris ultimo		5.132.236
Opskrivninger primo		867.764
Opskrivninger ultimo		867.764
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.000.000

Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi ud fra ledelsens egne forventninger hertil. Dagsværdien er beregnet ud fra et afkastkrav i niveauet på 5,5%. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi. Afkastkravet er baseret på, at investeringen fastholdes over en længere årrække.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	203.925	190.908
Gældsforpligtelser	(15.522)	(12.743)
Fremførbare skattemæssige underskud	(153.397)	(176.984)
	35.006	1.181

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	150.016	30.405	2.568.192	1.866.581
Anden gæld	0	0	1.316.988	1.516.067
	150.016	30.405	3.885.180	3.382.648

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 6.000.000 kr.