

Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 ApS

Friis Hansens Vej 5, 7100 Vejle

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 30 80 87 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2016.

Ivan Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. februar 2016

Direktion

Ivan Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Vejle, den 18. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 ApS
Friis Hansens Vej 5
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 80 87 03
Stiftet: 14. august 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Direktion

Ivan Nielsen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 704 t.kr. mod 671 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 217 t.kr. mod 235 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet St. Rådhusgade 12 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	704.290	671.034
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-305.672	-305.672
Resultat før finansielle poster	398.618	365.362
Andre finansielle indtægter	2.000	9.417
1 Andre finansielle omkostninger	-79.907	-95.191
Resultat før skat	320.711	279.588
2 Skat af årets resultat	-103.941	-44.713
Årets resultat	216.770	234.875
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	216.770	234.875
Disponeret i alt	216.770	234.875

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Goodwill	<u>0</u>	<u>118.986</u>
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>118.986</u>
4	Grunde og bygninger	5.164.217	5.348.936
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>1.967</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.164.217</u>	<u>5.350.903</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.164.217</u>	<u>5.469.889</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>20.824</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>20.824</u>
	Likvide beholdninger	<u>164.383</u>	<u>56.804</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>164.383</u>	<u>77.628</u>
	Aktiver i alt	<u>5.328.600</u>	<u>5.547.517</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	988.430	771.660
	Egenkapital i alt	<u>1.113.430</u>	<u>896.660</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.880.365	3.135.009
8	Gæld til pengeinstitutter	187.000	445.000
	Deposita	99.753	99.753
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.167.118</u>	<u>3.679.762</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	414.852	460.014
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	395.425	277.604
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	138.616	132.016
	Anden gæld	91.659	88.961
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.048.052</u>	<u>971.095</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.215.170</u>	<u>4.650.857</u>
	Passiver i alt	<u>5.328.600</u>	<u>5.547.517</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	2015	2014
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	13.880	11.090
Andre renteomkostninger	66.027	84.101
	79.907	95.191
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	103.941	44.713
	103.941	44.713
3. Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
Kostpris primo		1.512.500
Kostpris ultimo		1.512.500
Af- og nedskrivninger primo		1.393.514
Årets afskrivninger		118.986
Af- og nedskrivninger ultimo		1.512.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Grunde og bygninger	
Kostpris primo	8.448.150	25.000
Kostpris ultimo	8.448.150	25.000
Af- og nedskrivninger primo	3.099.214	23.033
Årets afskrivninger	184.719	1.967
Af- og nedskrivninger ultimo	3.283.933	25.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.164.217	0

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	771.660	536.785
Årets overførte overskud eller underskud	216.770	234.875
	988.430	771.660
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. 673.600 Euro	3.142.217	3.395.023
	3.142.217	3.395.023
Heraf forfalder inden for 1 år	-261.852	-260.014
	2.880.365	3.135.009
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.832.952	2.085.758
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	340.000	645.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-153.000	-200.000
	187.000	445.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.142 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, der har en bogført værdi på 5.164 t.kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 2.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til Sydbank. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, der har en bogført værdi på 5.164 t.kr. pr. 31. december 2015.

Noter

10. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med All Invest 2009 ApS som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, All Invest 2009 ApS, CVR-nr. 32477283. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.