

Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS

Solvej 32, 8700 Horsens

CVR-nr. 33 04 25 66



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. marts 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. februar 2016

Direktion:


Carsten Sjørsløv

Bestyrelse:


Uffe Bruhn Hansen
formand
Carsten Sjørsløv
Hans Erik Frost

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt 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 en 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 en 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.

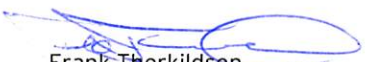
Konklusion

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.

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.

Horsens, den 18. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS
Adresse, postnr., by	Solvej 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	33 04 25 66
Stiftet	24. juni 2010
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uffe Bruhn Hansen, formand Carsten Sjørlev Hans Erik Frost
Direktion	Carsten Sjørlev
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 182 tkr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger til resultatet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ejendommens erhvervslejemål ophører med den nuværende lejer ved udgangen af september 2016. Ledelsen forventer at indsætte en ny lejer i umiddelbar forlængelse heraf. Forholdet forventes at påvirke resultatet for 2016 negativt - primært som følge af afholdelse af omkostninger til istandsættelse af lejemålet. Ledelsen forventer dog at realisere et positivt resultat i 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Bruttofortjeneste	778.239	753.899
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-69.671</u>	<u>-69.671</u>
	Resultat af primær drift	708.568	684.228
	Finansielle indtægter	534	3.217
2	Finansielle omkostninger	<u>-475.982</u>	<u>-490.849</u>
	Resultat før skat	233.120	196.596
3	Skat af årets resultat	<u>-51.286</u>	<u>-43.251</u>
	Årets resultat	<u>181.834</u>	<u>153.345</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>181.834</u>	<u>153.345</u>
		<u>181.834</u>	<u>153.345</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.885.250	14.954.921
		<u>14.885.250</u>	<u>14.954.921</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.885.250</u>	<u>14.954.921</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	7.545	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.250	5.118
		<u>12.795</u>	<u>5.118</u>
	Likvide beholdninger	<u>674.548</u>	<u>1.017.102</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>687.343</u>	<u>1.022.220</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.572.593</u>	<u>15.977.141</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	2.950.000	2.950.000
	Overført resultat	598.191	416.357
	Egenkapital i alt	<u>3.548.191</u>	<u>3.366.357</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	168.766	117.480
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>168.766</u>	<u>117.480</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.324.177	9.459.525
7	Ansvarlig lånekapital	1.850.000	2.704.878
		<u>11.174.177</u>	<u>12.164.403</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	584.878	118.875
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	937	0
	Anden gæld	84.620	210.026
	Periodeafgrænsningsposter	11.024	0
		<u>681.459</u>	<u>328.901</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.855.636</u>	<u>12.493.304</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.572.593</u>	<u>15.977.141</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	2.950.000	263.012	3.213.012
Årets resultat	0	153.345	153.345
Egenkapital 1. januar 2015	2.950.000	416.357	3.366.357
Årets resultat	0	181.834	181.834
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.950.000</u>	<u>598.191</u>	<u>3.548.191</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndergade 37, Horsens ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodiserede lejeindtægter for ejendommens lejemål.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Installationer	15 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	125.244	140.146
Renteomkostninger i øvrigt	347.524	347.489
Andre finansielle omkostninger	3.214	3.214
	<u>475.982</u>	<u>490.849</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	51.286	43.251
	<u>51.286</u>	<u>43.251</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		15.256.559
Kostpris 31. december 2015		15.256.559
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		301.638
Årets afskrivninger		69.671
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>371.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>14.885.250</u>

5 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 2.950.000 kr. de seneste 4 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.454.177	130.000	9.324.177	8.704.000
Ansvarlig lånekapital	2.304.878	454.878	1.850.000	0
	<u>11.759.055</u>	<u>584.878</u>	<u>11.174.177</u>	<u>8.704.000</u>

7 Ansvarlig lånekapital

kr.	Udestående beløb
VR Invest Horsens A/S	925.000
Frost Holding Ejendomme ApS	925.000
	<u>1.850.000</u>

Ansvarlig lånekapital forrentes med 5 % p.a.

Lånet fra Bødsjøl Holding ApS, 455 tkr., tilbagebetales i september 2016. De øvrige lån tilbagebetales efter nærmere aftale, der træffes af kapitalejerne i selskabet ved en almindelig flertalsafgørelse.

Lånene er ydet med tilbagetrædelsespligt i forhold til selskabets bankforbindelse og øvrige kreditorer.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.499 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.885 tkr.