

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

S1021 A/S

Rolfsgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 37 70 88

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13/3 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for S1021 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion

Steen Kvolbæk Pedersen

Bestyrelse

Thomas Noel Fynbo Petersen
formand

Steen Kvolbæk Pedersen

Søren Schnack

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S1021 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S1021 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Aarhus, den 28. februar 2017

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet S1021 A/S
Rolfsgade 4
8260 Viby J

CVR-nr.: 33 37 70 88
Hjemsteds-
kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse Thomas Fynbo Petersen
Steen Kvolbæk Pedersen
Søren Schnack

Direktion Steen Kvolbæk Pedersen

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed som ejendomsselskab med det formål at købe, sælge, besidde og udleje fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 142.791 samt den økonomiske udvikling i selskabet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for S1021 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af værdien af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste		282.919	234.763
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	79.810
Finansielle indtægter		32.125	32.125
Finansielle omkostninger		-131.885	-136.984
Resultat før skat		183.159	209.714
Skat af årets resultat		-40.368	-46.580
Årets resultat		142.791	163.134
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		142.791	163.134
Disponeret i alt		142.791	163.134

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsjendomme	1	7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver		7.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver		7.500.000	7.500.000
Periodeafgrænsningsposter		5.130	5.130
Tilgodehavende hos lejere		151.135	157.870
Andre tilgodehavender		385.500	353.375
Tilgodehavender		541.765	516.375
Likvide beholdninger		3.014	274
Omsætningsaktiver		544.779	516.649
Aktiver i alt		8.044.779	8.016.649

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital		2.960.000	2.960.000
Overført resultat		728.379	585.588
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	2	3.688.379	3.545.588
Hensættelse til udskudt skat		230.072	189.704
Hensatte forpligtelser		230.072	189.704
Prioritetsgæld		3.072.726	3.309.244
Depositum og forudbetalt leje		102.218	102.218
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.174.944	3.411.462
Kortfristet del af langfristet gæld		233.382	231.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.606	11.608
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		647.241	530.992
Anden gæld		44.155	95.723
Kortfristede gældsforpligtelser		951.384	869.895
Gældsforpligtelser		4.126.328	4.281.357
Passiver i alt		8.044.779	8.016.649
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	5		

Noter til årsrapporten

1 Investeringsejendomme

	<u>Jernbanegade</u>
Kostpris 1. oktober	7.420.190
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 30. september	<u>7.420.190</u>
Værdiregulering 1. oktober	79.810
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering 30. september	<u>79.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>7.500.000</u>

Ejendomsværdiregulering

Ejendommen Jernbanegade 13-17/Bryggerivej 1, Ebeltoft er vurderet til markedsværdi på baggrund af en kapitalafkastbaseret beregningsmodel med et forrentningskrav på 5,5 %.

2 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Forslag til</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. oktober	2.960.000	585.588	0	3.545.588
Årets resultat		142.791		142.791
Egenkapital 30. september	<u>2.960.000</u>	<u>728.379</u>	<u>0</u>	<u>3.688.379</u>

Selskabskapitalen består af 296 kapitalandele á nominelt DKK 10.000.

Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

Bevægelser på selskabskapitalen:

Selskabskapital ved stiftelse	500.000
Kapitaludvidelse 2010/11	1.240.000
Kapitaludvidelse 2011/12	700.000
Kapitaludvidelse 2012/13	520.000
Selskabskapital ultimo	<u>2.960.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita og forudbetalt leje		
Forfalder efter 5 år	102.218	102.218
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	102.218	102.218
Inden for 1 år	0	0
	<u>102.218</u>	<u>102.218</u>
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	2.120.816	2.364.715
Mellem 1 og 5 år	951.910	944.529
Langfristet del	3.072.726	3.309.244
Inden for 1 år	233.382	231.572
	<u>3.306.108</u>	<u>3.540.816</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ved erhvervelsen af ejendommen Jernbanegade 13-17 overtaget en momsreguleringsforpligtelse på TDKK 60.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for prioritetsgæld med en obligationsrestgæld på DKK 3.306.108 og 2. prioritetsgæld på DKK 647.241 er stillet investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 7.500.000.

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser mv.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Kvolbæk Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.218.130

2017-03-14 08:13:04Z

NEM ID 

Steen Kvolbæk Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.218.130

2017-03-14 08:13:04Z

NEM ID 

Thomas Noel Fynbo Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 5.103.31.179

2017-03-14 08:30:33Z

NEM ID 

Søren Schnack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-903854380958

IP: 188.176.85.227

2017-03-15 13:44:54Z

NEM ID 

Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 80.62.116.238

2017-03-15 14:46:54Z

NEM ID 

Steen Kvolbæk Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.218.130

2017-03-15 15:00:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FZZGN-LNB4Y-ZBYJH-PPAMQ-LWH61-3X50F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>