



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS**

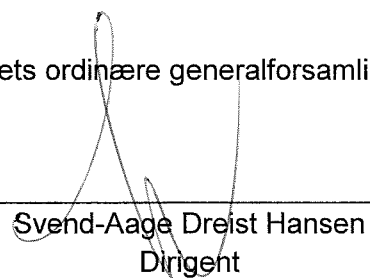
**Bag Haverne 32-50**

**4600 Køge**

(CVR-nr. 33 38 46 96)

## **Årsrapport for 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/14 2016

  
Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

**2**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**4**

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

**6**

Resultatopgørelse

**9**

Balance

**10**

Noter

**12**

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS Bag Haverne 32-50 4600 Køge
	CVR-nr.: 33 38 46 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Svend-Aage Dreist Hansen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. februar 2016

**Direktion**

  
Svend-Aage Dreist Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

5

**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.

Køge, den 29. februar 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Dreist Hansen Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>261.499</b>	<b>267.184</b>
Andre finansielle indtægter	187	3.512
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-97.284	-112.173
Andre finansielle omkostninger	-16.227	-21.723
<b>Resultat før skat</b>	<b>148.175</b>	<b>136.800</b>
2 Skat af årets resultat	-36.135	-35.084
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>112.040</b>	<b>101.716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	112.040	101.716
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>112.040</b>	<b>101.716</b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	5.643.620	5.643.620
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.643.620</b>	<b>5.643.620</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.643.620</b>	<b>5.643.620</b>
Udskudt skatteaktiv	11.000	11.078
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.000</b>	<b>11.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>97.426</b>	<b>70.558</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>108.426</b>	<b>81.636</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.752.046</b>	<b>5.725.256</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	270.758	158.718
<b>4 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>350.758</u></b>	<b><u>238.718</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.981.000	1.981.000
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.981.000</u></b>	<b><u>1.981.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.226.338	3.308.081
Anden gæld	176.450	179.957
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>3.420.288</u></b>	<b><u>3.505.538</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>5.401.288</u></b>	<b><u>5.486.538</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.752.046</u></b>	<b><u>5.725.256</u></b>
<b>6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<p>Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.</p>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.057	35.084
Årets regulering af udskudt skat	78	0
	<u>36.135</u>	<u>35.084</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
<p>Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model. Investeringsejendomme er indregnet til et afkast på ca. 4,7 %.</p>		
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	158.718	57.002
Årets resultat	112.040	101.716
	<u>270.758</u>	<u>158.718</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>350.758</u>	<u>238.718</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.518.757</u>	<u>1.650.827</u>

**6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

Ejendomsselskabet Søndre Allé 7 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dreist Hansen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.981.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.643.620</u>