

**S Ejendomme II ApS**  
**CVR-nr. 35225994**  
**Pærehaven 3**  
**3730 Nexø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Martin Horst Sørensen

## Indholdsfortegnelse

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

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

S Ejendomme II ApS

Pærehaven 3

3730 Nexø

CVR-nr.: 35225994

Hjemsted: Bornholms Regionskommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Martin Horst Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for S Ejendomme II 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.

Nexø, den 08.04.2016

### **Direktion**

Martin Horst Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i S Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 08.04.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ove Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består af handel med samt udlejning af fast ejendom samt udøvelse af al dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat viser et underskud på 16 t.kr.

Virksomheden har tabt hele anpartskapitalen. Virksomhedens ledelse er opmærksom på reglerne i denne forbindelse og vil derfor foretage det fornødne. De nuværende kreditfaciliteter kan alle opretholdes og vil om nødvendigt blive udvidet.

### **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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab og danske søsterselskaber. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>62.326</b>	<b>15</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(30.134)</u>	<u>(28)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32.192</b>	<b>(13)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(53.077)</u>	<u>(140)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(20.885)</b>	<b>(153)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>4.651</u>	<u>24</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(16.234)</u></b>	<b><u>(129)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(16.234)</u>	<u>(129)</u>
		<b><u>(16.234)</u></b>	<b><u>(129)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.191.474	1.221
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>1.191.474</u>	<u>1.221</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>1.191.474</u>	 <u>1.221</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		843	17
Udskudt skat		10.108	10
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>11</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.951</u>	<u>38</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>85.388</u>	 <u>120</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>96.339</u>	 <u>158</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>1.287.813</u>	 <u>1.379</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>(253.355)</u>	<u>(237)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(173.355)</u></b>	<b><u>(157)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>823.541</u>	<u>876</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>823.541</u></b>	<b><u>876</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	56.000	54
Gæld til tilknyttede virksomheder		484.187	524
Anden gæld		<u>97.440</u>	<u>82</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>637.627</u></b>	<b><u>660</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.461.168</u></b>	<b><u>1.536</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.287.813</u></b>	<b><u>1.379</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(237.121)	(157.121)
Årets resultat	0	(16.234)	(16.234)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(253.355)</b>	<b>(173.355)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Virksomheden har tabt hele anparts kapitalen. Virksomhedens ledelse er opmærksom på reglerne i denne forbindelse og vil derfor foretage det fornødne. De nuværende kreditfaciliteter kan alle opretholdes og vil om nødvendigt blive udvidet.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	30.134	28
	<b>30.134</b>	<b>28</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25.987	44
Renteomkostninger i øvrigt	27.090	15
Øvrige finansielle omkostninger	0	81
	<b>53.077</b>	<b>140</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(843)	(17)
Ændring af udskudt skat	(663)	(7)
Regulering vedrørende tidligere år	(3.145)	0
	<b>(4.651)</b>	<b>(24)</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.260.159
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.260.159</b>
Af- og nedskrivninger primo		(38.551)
Årets afskrivninger		(30.134)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(68.685)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.191.474</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	54	56.000	823.541	599.541
	<b>54</b>	<b>56.000</b>	<b>823.541</b>	<b>599.541</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 11.04.2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nykredit har pant i ejendommen, hvor gælden udgør 879.541 kr. pr. 31.12.2015.