

## **S8 Ejendomme ApS**

**Åbogade 15**

**8200 Aarhus N**

CVR-nr. 35 65 56 70

### **Årsrapport 2015**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/5 2016

---

Morten Storm Petersen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for S8 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. maj 2016

**Direktion**

Torben Aagaard

Niels Koue Mortensen

Niels Frimodt Sørensen

Thomas Mostrup Nymand

Morten Storm Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i S8 Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for S8 Ejendomme 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 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. 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.

Aarhus, den 13. maj 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	S8 Ejendomme ApS Åbogade 15 8200 Aarhus N CVR-nr.: 35 65 56 70 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Torben Aagaard Niels Koue Mortensen Niels Frimodt Sørensen Thomas Mostrup Nymand Morten Storm Petersen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 82.975, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 158.634.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for S8 Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene indeholder en periode på 11 måneder.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer 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**

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, som indregnes for den periode, de vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år 12.000.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 (11 mdr.) kr.
Nettoomsætning		851.317	661.349
Andre eksterne omkostninger		<u>-175.045</u>	<u>-125.136</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>676.272</b>	<b>536.213</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-60.060</u>	<u>-44.370</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>616.212</b>	<b>491.843</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-506.869</u>	<u>-467.487</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>109.343</b>	<b>24.356</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-26.368</u>	<u>-8.697</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.975</u></b>	<b><u>15.659</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>82.975</u>	<u>15.659</u>
		<b><u>82.975</u></b>	<b><u>15.659</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>16.642.347</u>	<u>16.613.613</u>
		<u>16.642.347</u>	<u>16.613.613</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.642.347</b></u>	<u><b>16.613.613</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		1.528	0
Udskudt skatteaktiv		6.631	7.008
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.940</u>	<u>4.833</u>
		<u>13.099</u>	<u>11.841</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>506.005</u>	<u>506.138</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>519.104</b></u>	<u><b>517.979</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>17.161.451</b></u>	<u><b>17.131.592</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		108.634	25.659
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>158.634</b>	<b>75.659</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		12.686.298	12.876.238
Selskabsdeltagere og ledelse		3.701.245	3.558.890
Deposita		359.192	397.522
		16.746.735	16.832.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.940	187.825
Selskabsskat		42.660	15.705
Anden gæld		23.482	19.753
		256.082	223.283
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.002.817</b>	<b>17.055.933</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.161.451</b>	<b>17.131.592</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015 kr.	2014 (11 mdr.) kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>60.060</u>	<u>44.370</u>
	<b><u>60.060</u></b>	<b><u>44.370</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>506.869</u>	<u>467.487</u>
	<b><u>506.869</u></b>	<b><u>467.487</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	25.991	15.705
Årets udskudte skat	<u>377</u>	<u>-7.008</u>
	<b><u>26.368</u></b>	<b><u>8.697</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		16.657.983
Tilgang i årets løb		<u>88.794</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>16.746.777</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		44.370
Årets afskrivninger		<u>60.060</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>104.430</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>16.642.347</u></b>

## Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	25.659	75.659
Årets resultat	0	82.975	82.975
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>50.000</b>	<b>108.634</b>	<b>158.634</b>

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.064.063	12.876.238	189.940	11.904.936
Selskabsdeltagere og ledelse	3.558.890	3.701.245	0	3.701.245
Deposita	397.522	359.192	0	359.192
	<b>17.020.475</b>	<b>16.936.675</b>	<b>189.940</b>	<b>15.965.373</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.876, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.642.