

Ejendomsselskabet Sølvgade 90 A/S
CVR-nr. 36698470
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2016

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Sølvgade 90 A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36698470

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 27.03.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Claus Ege Nielsen
Peter Iburg
Claus Brun Rasmussen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.03.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Sølvgade 90 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 27.03.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.02.2016

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Claus Ege Nielsen

Peter Iburg

Claus Brun Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sølvgade 90 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sølvgade 90 A/S for regnskabsåret 27.03.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27.03.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at der er udført revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 05.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud før skat på 1.649 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 331 t.kr. og en positiv dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser på 960 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 8.283 t.kr.

For 2016 forventes et positivt resultat før værdireguleringer.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.012.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		331.263
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	960.277
Andre eksterne omkostninger		<u>(348.633)</u>
Driftsresultat		1.955.893
Andre finansielle omkostninger		<u>(306.614)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.649.279
Skat af ordinært resultat	2	<u>(366.729)</u>
Årets resultat		<u>1.282.550</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.282.550</u>
		<u>1.282.550</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		29.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>29.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>29.200.000</u>
Andre tilgodehavender		5.675
Tilgodehavender		<u>5.675</u>
Likvide beholdninger		<u>498.787</u>
Omsætningsaktiver		<u>504.462</u>
Aktiver		<u><u>29.704.462</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.282.550</u>
Egenkapital		<u>8.282.550</u>
Udskudt skat		<u>299.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>299.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.077.283</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>20.077.283</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	286.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.656
Skyldig selskabsskat		67.729
Anden gæld		<u>687.116</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.045.629</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.122.912</u>
Passiver		<u>29.704.462</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Ejerforhold	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	6.500.000	0	6.500.000
Årets resultat	0	1.282.550	1.282.550
Egenkapital ultimo	7.000.000	1.282.550	8.282.550

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdireguleringen udgør i indeværende år en indtægt på 960 t.kr.

	2015
	kr.
2. Skat af ordinært resultat	
Aktuel skat	67.729
Ændring af udskudt skat	299.000
	366.729
	Investerings-
	ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	28.868.737
Kostpris ultimo	28.868.737
Årets dagsværdireguleringer	331.263
Dagsværdireguleringer ultimo	331.263
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.200.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,0% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,8 mio.kr.

	2015
	kr.
4. Virksomhedskapital	
Bevægelser i virksomhedskapitalen	
Virksomhedskapital primo	500.000
Kapitalforhøjelse	6.500.000
Virksomhedskapital ultimo	7.000.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	286.128	20.077.283	19.892.799
Anden gæld	0	0	0
	286.128	20.077.283	19.892.799

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 29.200.000 kr.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Speciallægeselskabet Claus Ege Nielsen ApS, Adelvej 34, 8240 Risskov

Hersiles ApS, Buskelundtoften 21, 8600 Silkeborg

Ibrug Grafisk Produktion ApS, Clausholms Alle 2, 1., 8260 Viby J

Ejendomsselskabet Ny Munkegade 8 ApS, Rosensgade 14, 8000 Aarhus C

Morten Korsgaard, Jorborgsvej 23, 3., 2900 Hellerup

Claus Møller, Mirabellevej 9, 8240 Risskov

Britt Bjerggaard, Christiansholms Tværvej 9, 2930 Klampenborg