

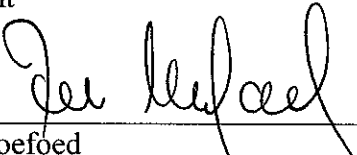
**EJENDOMSSELSKABET SANDEMANDSVEJ 12 APS**

Sandemandsvej 12  
3700 Rønne  
CVR nr. 56 77 68 18

**Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13 / 5 - 2016

Dirigent

  
\_\_\_\_\_  
Jens Koefoed



---

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	1
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	10
Balance pr. 31. december 2015 .....	11
Noter til årsrapporten .....	13



---

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Ejendomsselskabet Sandemandsvej 12 ApS  
Sandemandsvej 12  
3700 Rønne

Telefon: 56 95 18 88  
Telefax: 56 95 18 83  
Hjemmeside: [www.ple.dk](http://www.ple.dk)  
E-mail: [ple@ple.dk](mailto:ple@ple.dk)

CVR nr.: 56 77 68 18  
Stiftet: 30. oktober 1975  
Hjemsted: Bornholm

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Jens Koefoed

**Revisionsfirma:**

Nexø Revision A/S  
Liseruten 1  
3730 Nexø



---

## Ledespåtegning

### **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Sandemandsvej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 23. april 2016

**Direktion**



Jens Koefoed



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sandemandsvej 12 ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sandemandsvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



---

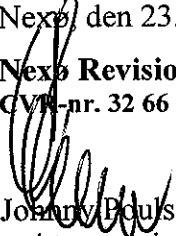
## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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.

Nexø, den 23. april 2016

**Nexø Revision A/S**  
CVR-nr. 32 66 39 23

  
Johnny Poulsen  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



---

## Ledelsesberetning

### **LEDELSESBERETNING**

#### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sandemandsvej 12 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet indregner eventuelt udbytte som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen vedrører udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.





## Anvendt regnskabspraksis

### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Selskabet indgår i en sambeskatning med tilknyttede danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Renter indregnes ikke i kostprisen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

De enkelte aktivers brugstider og skønnet restværdi er fastsat som følger:

	<u>Brugstid</u>	<u>Rest- værdi</u>
Bygninger .....	50 år	50%

Aktiver med en anskaffelsesværdi på under kr. 12.800 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



---

### Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der på balancetidspunktet er fastsat for de kommende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

<b>Note</b>		<b>2014</b>
		tkr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>643.811</b>	<b>628</b>
Afskrivninger .....	-106.280	-106
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>537.531</b>	<b>522</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.958	15
Andre finansielle indtægter .....	0	1
Andre finansielle omkostninger .....	-50.942	-61
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>491.548</b>	<b>477</b>
Skat af årets resultat .....	-110.709	-110
<b>Årets resultat</b> .....	<b>380.839</b>	<b>366</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>		<b>2014</b>
		tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger.....	10.687.906	10.794
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>10.687.906</b>	<b>10.794</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>10.687.906</b>	<b>10.794</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	46.616	42
Periodeafgrænsningsposter .....	32.790	29
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>79.406</b>	<b>71</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.371.236</b>	<b>1.019</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.450.641</b>	<b>1.090</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>12.138.547</b>	<b>11.884</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

Note		<u>2014</u> tkr.
	<b>Passiver</b>	
	Selskabskapital .....	300.000      300
	Overført resultat .....	4.806.323      5.425
1	<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>5.106.323      5.725</b>
	Hensættelser til udskudt skat.....	1.013.496      941
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.013.496      941</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter .....	4.688.487      4.892
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4.688.487      4.892</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	200.471      199
	Selskabsskat .....	39.915      38
	Anden gæld .....	89.856      88
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000      0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.330.242      325</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>6.018.729      5.217</b>
	<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>12.138.547      11.884</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4	Eventualforpligtelser	
5	Nærtstående parter	
6	Ejerforhold	
7	Koncernforhold	



## Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	
	Selskabskapital	
	Anpartskapital .....	300.000
	Selskabskapital i alt.....	<u>300.000</u>
	Reserve for opskrivninger	
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo .....	5.425.484
	Årets resultat .....	380.839
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>-1.000.000</u>
	Overført resultat i alt .....	<u>4.806.323</u>
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>5.106.323</u></b>
	Selskabskapitalen består af 60 kapitalandele á kr. 5.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder	
<b>2</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet .....	3.898.063
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet .....	790.424
	<b>Langfristet del.....</b>	<b><u>4.688.487</u></b>
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet.....	<u>200.471</u>
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt .....</b>	<b><u>4.888.958</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Grunde og bygninger, bogført værdi.....	10.687.906
	Er pantsat som følger:	
	Realkredit, pantebrevsrestgæld .....	<u>4.888.958</u>
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet hæfter for de øvrige koncernforbundne selskabers skat af sambeskatningsindkomst, dog begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.	



---

## Noter til årsrapporten

Note

2014

tkr.

**5 Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse:

Selskabet er en 100 % ejet virksomhed af:

Koefoed Holding ApS, Toftelunden 62, 3790 Hasle

Øvrige nærtstående parter som virksomheden har haft transaktioner med:

PL Entreprise A/S, Sandemandsvej 12, 3700 Rønne

Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsvilkår.

**6 Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse over kapitalejere som minimum ejer 5 % af selskabskapitalen eller minimum 5 % af stemmeretten.

Koefoed Holding ApS, Toftelunden 62, 3790 Hasle

**7 Koncernforhold**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Koefoed Holding ApS.