



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SOLBJERG HOVEDGADE 56 APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2015

Dirigent: Jacob Parst Laursen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS Solbjerg Hovedgade 56 8355 Solbjerg
	CVR-nr.: 32 88 41 99
	Stiftet: 23. april 2010
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober 2013 - 30. september 2014
Direktion	Jacob Parst Laursen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. marts 2015

Direktion

Jacob Parst Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for målingen af udskudte skatteaktiver på i alt tkr. 144. Ledelsen har ved aflæggelsen af årsrapporten vurderet, at der ikke er yderligere behov for nedskrivning af de udskudte skatteaktiver.

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 19. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Chr. Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har på baggrund af de foreliggende budgetter vurderet, at de udskudte skatteaktiver kan indregnes med i alt tkr. 144 i årsregnskabet. Henset til, at værdien af de udskudte skatteaktiver er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af aktiverne, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 33, og selskabets balance pr. 30.9.14 udviser en egenkapital på tkr. -546.

Selskabet har tabt hele sin kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret gennem selskabets egen indtjening.

Ejd. Solbjerg Hovedgade 56 ApS fortsatte drift er afhængig af at koncernens bankfinansiering opretholdes og udbygges samt at koncernens indtjening fremadrettet forbedres. Ledelsen har på baggrund af forhandlinger med koncernens bankforbindelser lagt til grund, at bankfinansieringen opretholdes og udvides for det kommende regnskabsår, samt at der i henhold til foreliggende budgetter vil blive realiseret et overskud i koncernen i 2014/2015. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter, er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		332.112	271.556
Af- og nedskrivninger.....		-45.355	-36.974
DRIFTSRESULTAT		286.757	234.582
Finansielle omkostninger.....	1	-221.118	-584.687
RESULTAT FØR SKAT		65.639	-350.105
Skat af årets resultat.....	2	-33.109	82.432
ÅRETS RESULTAT		32.530	-267.673
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		32.530	-267.673
I ALT		32.530	-267.673

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		5.593.224	5.240.113
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.593.224	5.240.113
ANLÆGSAKTIVER.....		5.593.224	5.240.113
Udskudt skatteaktiv.....		144.102	177.211
Andre tilgodehavender.....		0	121.250
Tilgodehavender.....		144.102	298.461
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		144.102	298.461
AKTIVER.....		5.737.326	5.538.574

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud.....		-626.063	-658.593
EGENKAPITAL.....	4	-546.063	-578.593
Banklån.....		1.017.736	1.038.937
Kreditinstitutter.....		3.480.412	3.531.458
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.498.148	4.570.395
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	183.000	297.000
Gæld til pengeinstitutter		18.558	32.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	54.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.228.083	966.261
Anden gæld.....		310.600	197.114
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.785.241	1.546.772
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.283.389	6.117.167
PASSIVER.....		5.737.326	5.538.574
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.130	28.500		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	199.989	556.187		
	221.119	584.687		
Skat af årets resultat			2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-1.122		
Regulering af udskudt skat.....	33.109	-84.927		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	3.617		
	33.109	-82.432		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2013.....		5.364.381		
Tilgang.....		398.466		
Kostpris 30. september 2014.....		5.762.847		
Afskrivninger 1. oktober 2013.....		124.268		
Årets afskrivninger.....		45.355		
Afskrivninger 30. september 2014.....		169.623		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....		5.593.224		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2013.....	80.000	-658.593	-578.593	
Forslag til årets resultatdisponering.....		32.530	32.530	
Egenkapital 30. september 2014.....	80.000	-626.063	-546.063	
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	1.284.937	1.149.736	132.000	488.000
Kreditinstitutter.....	3.582.458	3.531.412	51.000	3.276.000
	4.867.395	4.681.148	183.000	3.764.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Den unge Murer ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 3.600 tkr. samt stillet bankgaranti på nom. 857 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 2.300 tkr.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 5.593 tkr. pr. balancedagen.

Usikkerhed ved going concern

8

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at koncernens bankfinansiering via bankforbindelse opretholdes og at koncernens indtjening fremadrettet forbedres. Ledelsen har på baggrund af drøftelser med koncernens bankforbindelser lagt til grund, at bankfinansieringen opretholdes for det kommende regnskabsår, samt at der i henhold til foreliggende budgetter vil blive realiseret et overskud i koncernen i 2014/2015. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Ledelsen har på baggrund af de foreliggende budgetter vurderet, at de udskudte skatteaktiver kan indregnes med i alt tkr. 144 i årsregnskabet. Henset til, at værdien af de udskudte skatteaktiver er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af aktiverne, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.