



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

SOLBJERG HOVEDGADE 56, 8355 SOLBJERG

ÅRSRAPPORT

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2016

Jacob Parst Laursen

CVR-NR. 32 88 41 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

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 2014 - 30. september 2015
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 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. marts 2016

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 2014 - 30. september 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, og/eller at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at likviditeten er sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Udskudt skatteaktiv:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af det udskudte skatteaktiv, der i balancen er optaget til 136 tkr. Aktivet er efter vores opfattelse værdiansat 136 tkr. for højt som følge af manglende muligheder for at udnytte skatteaktivet inden for en overskuelig årsrække.

Kautionsforpligtelse:

Vi tager forbehold for manglende indregning af kautionsforpligtelsen over for søsterselskabet, idet der er going concern forbehold for dette selskab. Forpligtelsen udgøres af en selvskyldnerkaution for datterselskabernes bankmellemværende, der pr. statusdagen udgør en gæld på 1.305 tkr. Skatten af forpligtelsen udgør 0 kr.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at moms ikke er indberettet rettidigt. Ledelsen kan ifalde ansvar for dette forhold.

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, dog er vi ikke blevet forelagt de omtalte budgetter.

Aarhus, den 16. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Gert Malmkvist
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 136 tkr. 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

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 2015/2016. 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 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er foretaget reklassifikation af sammenligningstallene for neden nævnte poster:
Huslejedeposita er nu opført som langfristet anden gæld mod tidligere kortfristet anden gæld.
Modtagne forudbetalinger er nu opført som periodeafgrænsningsposter (passiver) mod tidligere anden gæld.

Bortset fra oven nævnte er årsrapporten 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 skattemæssige 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 salgsmkostninger 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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		352.230	332.113
Af- og nedskrivninger.....		-50.264	-45.355
DRIFTSRESULTAT		301.966	286.758
Finansielle omkostninger.....	1	-266.795	-221.119
RESULTAT FØR SKAT		35.171	65.639
Skat af årets resultat.....	2	-8.068	-33.109
ÅRETS RESULTAT		27.103	32.530
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		27.103	32.530
I ALT		27.103	32.530

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		6.042.960	5.593.224
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.042.960	5.593.224
ANLÆGSAKTIVER.....		6.042.960	5.593.224
Udskudt skatteaktiv.....		136.034	144.102
Andre tilgodehavender.....		81.800	0
Tilgodehavender.....		217.834	144.102
Likvider.....		462	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		218.296	144.102
AKTIVER.....		6.261.256	5.737.326

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-598.960	-626.063
EGENKAPITAL.....	4	-518.960	-546.063
Banklån.....		1.736.018	1.017.736
Kreditinstitutter.....		3.428.798	3.480.412
Huslejedeposita.....		129.790	177.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.294.606	4.675.948
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	140.000	183.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	18.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		69.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.146.850	1.228.083
Anden gæld.....		21.570	24.600
Periodeafgrænsningsposter.....		108.190	108.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.485.610	1.607.441
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.780.216	6.283.389
PASSIVER.....		6.261.256	5.737.326
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	45.000	21.130		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	221.795	199.989		
	266.795	221.119		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	8.068	33.109		
	8.068	33.109		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2014.....		5.762.847		
Tilgang.....		500.000		
Kostpris 30. september 2015.....		6.262.847		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2014.....		169.623		
Årets afskrivninger		50.264		
Af- og nedskrivninger 30. september 2015.....		219.887		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....		6.042.960		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2014.....	80.000	-626.063	-546.063	
Forslag til årets resultatdisponering.....		27.103	27.103	
Egenkapital 30. september 2015.....	80.000	-598.960	-518.960	
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/10 2014 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	1.149.736	1.825.018	89.000	1.271.000
Kreditinstitutter.....	3.531.412	3.479.798	51.000	3.276.000
Huslejedeposita.....	177.800	129.790	0	130.000
	4.858.948	5.434.606	140.000	4.677.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Murermester J. Laursens ApS' bankmellemværende som pr. statusdagen er på -1.305 tkr.

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 administrationselskab 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. 832 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 2.300 tkr. Pantsætningen ligger tillige til sikkerhed for søsterselskabet Murermester J. Laursens ApS' bankmellemværende, som pr. statusdagen er på -1.305 tkr.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 6.043 tkr. pr. balancedagen.

Usikkerhed ved going concern

8

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 2015/2016. 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 136 tkr. 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.