

# **I. R. H. Ejendomsselskab ApS**

**Thorvaldsensgade 34, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 10 23 79 04**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

**Henning Poulsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for I. R. H. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Inger Hove

Henning Poulsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i I. R. H. Ejendomsselskab ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for I. R. H. Ejendomsselskab 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Aarhus, den 30. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

I. R. H. Ejendomsselskab ApS  
Thorvaldsensgade 34  
8000 Aarhus C

Telefon: 86190700

CVR-nr.: 10 23 79 04

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Inger Hove  
Henning Poulsen

**Revision**

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Åbyhøj

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for I. R. H. Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder avance ved salg af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende fast ejendom**

Omkostninger vedrørende fast ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Værdipapirer**

Investeringsforeningsbeviser er optaget til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger indeholder ejendomme med henblik på salg. Ejendommene er indregnet og målt til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.098.552</b>	<b>4.024.081</b>
Dagsværdiregulering af værdipapirer	3.836.092	5.090.899
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.934.644</b>	<b>9.114.980</b>
Andre finansielle indtægter	272.488	473.410
Andre finansielle omkostninger	-342.339	-267.107
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.864.793</b>	<b>9.321.283</b>
Skat af årets resultat	-1.626.036	-2.307.092
<b>Årets resultat</b>	<b>5.238.757</b>	<b>7.014.191</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overføres til overført resultat	5.137.557	6.914.391
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.238.757</b>	<b>7.014.191</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Værdipapirer	<u>45.092.987</u>	<u>41.256.894</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.092.987</u>	<u>41.256.894</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>45.092.987</b></u>	<u><b>41.256.894</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme	<u>8.039.574</u>	<u>8.417.119</u>
Varebeholdninger i alt	<u>8.039.574</u>	<u>8.417.119</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.968.905</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.968.905</u>
Likvide beholdninger	<u>6.709.462</u>	<u>3.965.611</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>14.749.036</b></u>	<u><b>19.351.635</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>59.842.023</b></u>	<u><b>60.608.529</b></u>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	200.000	200.000
3 Overført resultat	45.612.964	40.475.408
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>45.914.164</u></b>	<b><u>40.775.208</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	22.721	22.721
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>22.721</u></b>	<b><u>22.721</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.983.200	16.334.202
Deposita	368.064	367.329
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.351.264</u>	<u>16.701.531</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	472.734	811.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	170
Selskabsskat	918.036	1.989.092
Anden gæld	2.866.925	94.947
Skyldigt udbytte	296.179	212.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.553.874</u>	<u>3.109.069</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.905.138</u></b>	<b><u>19.810.600</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>59.842.023</u></b>	<b><u>60.608.529</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i administration samt køb og salg af fast ejendom.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

### 3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	40.475.407	33.561.017
Årets overførte overskud eller underskud	5.137.557	6.914.391
	<b><u>45.612.964</u></b>	<b><u>40.475.408</u></b>

### 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2015	99.800	98.400
Udloddet udbytte	-99.800	-98.400
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	<b><u>101.200</u></b>	<b><u>99.800</u></b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	472.734	7.070.447	9.455.934	17.146.194
Deposita	0	0	368.064	367.329
	<b><u>472.734</u></b>	<b><u>7.070.447</u></b>	<b><u>9.823.998</u></b>	<b><u>17.513.523</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.456 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.040 t.kr.

Selskabet hæfter for ejerforeningen Tirstrupvej 14. Der er hæftelser i henhold til ejerforeningens vedtægter på i alt 91 t.kr.