

# Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS

c/o Jens Hørup Jensen, Niels W. Gades Vej 15, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 11 55 45 71

## Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2016.

---

Jens Hørup Jensen  
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. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. september 2016

### **Direktion**

Jens Hørup Jensen

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

---

### **Til anpartshaverne i Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. september 2016

### **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

Henning Raaby Olsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS c/o Jens Hørup Jensen Niels W. Gades Vej 15 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 11 55 45 71
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	Jens Hørup Jensen
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dusager 16 8200 Aarhus N
<b>Modervirksomhed</b>	Aarhus Papir Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aarhus Papir 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer samt øvrige omkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne udgør 5 %.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Aarhus Papir Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.975.742</b>	<b>1.820.130</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.480.000	2.603.451
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.455.742</b>	<b>4.423.581</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	134.802	0
Andre finansielle indtægter	881	1.435
2 Øvrige finansielle omkostninger	-433.901	-138.411
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.157.524</b>	<b>4.286.605</b>
3 Skat af årets resultat	-914.025	-438.725
<b>Årets resultat</b>	<b>3.243.499</b>	<b>3.847.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.309.099	2.545.264
Overføres til øvrige reserver	1.934.400	2.353.616
Disponeret fra overført resultat	0	-1.051.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.243.499</b>	<b>3.847.880</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	37.560.000	35.080.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.560.000</u>	<u>35.080.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.560.000</u></b>	<b><u>35.080.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.989.387	0
Andre tilgodehavender	74.541	183.132
Periodeafgrænsningsposter	<u>75.585</u>	<u>72.920</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.139.513</u>	<u>256.052</u>
Likvide beholdninger	<u>774.667</u>	<u>1.106.256</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.914.180</u></b>	<b><u>1.362.308</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>46.474.180</u></b>	<b><u>36.442.308</u></b>

## Balance 30. april

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	11.000.000	11.000.000
6 Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver	14.040.334	12.105.934
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.309.099	2.545.264
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.349.433</b>	<b>25.651.198</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.775.223	5.238.102
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.775.223</b>	<b>5.238.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.411.838	2.652.633
Gæld til pengeinstitutter	10.000.000	0
Deposita	733.780	582.635
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.145.618	3.235.268
Kortfristet del af langfristet gæld	241.000	234.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	221.273	330.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.684	41.491
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	994.413
Selskabsskat	376.904	361.054
Anden gæld	169.380	246.436
Periodeafgrænsningsposter	126.665	109.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.203.906	2.317.740
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.349.524</b>	<b>5.553.008</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>46.474.180</b>	<b>36.442.308</b>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 10 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	61.627
Andre finansielle omkostninger	<u>433.901</u>	<u>76.784</u>
	<b>433.901</b>	<b>138.411</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	376.904	361.054
Årets regulering af udskudt skat	<u>537.121</u>	<u>77.671</u>
	<b>914.025</b>	<b>438.725</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>19.559.572</u>	<u>19.559.572</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.559.572</b>	<b>19.559.572</b>
Opskrivninger primo	15.520.428	12.916.977
Årets op- og nedskrivning	<u>2.480.000</u>	<u>2.603.451</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>18.000.428</b>	<b>15.520.428</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.560.000</b>	<b>35.080.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>38.000.000</u>	<u>38.000.000</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>

## Noter

---

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>6. Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver</b>		
Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver primo	12.105.934	9.752.318
Henlagt af årets resultat	<u>1.934.400</u>	<u>2.353.616</u>
	<b><u>14.040.334</u></b>	<b><u>12.105.934</u></b>

<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	0	0
Koncerntilskud	0	1.051.000
Årets resultat	0	3.847.880
Udbytte for regnskabsåret	0	-2.545.264
Henlagt til reserve af årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.353.616</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	241.000	1.374.000	2.652.838	2.886.633
Gæld til pengeinstitutter	0	5.000.000	10.000.000	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>733.780</u>	<u>582.635</u>
	<b><u>241.000</u></b>	<b><u>6.374.000</u></b>	<b><u>13.386.618</u></b>	<b><u>3.469.268</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 13.387 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 15.427, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 37.560 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hørup Holding ApS, CVR-nr. 36711566 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsrapporten 2015/16 for administrations-selskabet Hørup Holding ApS, CVR-nr 36711566, hvortil der henvises.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.