

**Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965**  
**Steen Billes Torv 2**  
**8200 Aarhus N**

**CVR-nr: 13 52 72 10**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. juni 2020

---

Dirigent, Mads Damgård



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 8. juni 2020

### Direktion

Anne Wolff

Lasse Sørensen

### Bestyrelse

Anne Wolff  
Formand

Kirsten Larsen Langgaard

Lasse Sørensen

Mads Damgård

Mikkel Vester Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyl-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

des besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væ-

*Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

sentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 8. juni 2020

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Torben Bang  
Registreret revisor  
mne15370

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 Steen Billes Torv 2 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 13 52 72 10 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anne Wolff, formand Kirsten Larsen Langgaard Lasse Sørensen Mads Damgård Mikkel Vester Petersen
<b>Direktion</b>	Anne Wolff Lasse Sørensen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea - Aarhus-afdelingen Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	REVISORHUSET godkendte revisorer a/s Ravnsøvej 52 8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er eje og administrere ejendommen matr.nr. 2062 Århus bygrunde.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>378.310</b>	<b>569.800</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-17.004	-20.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>361.306</b>	<b>549.700</b>
Andre finansielle indtægter	4.387	439.642
Andre finansielle omkostninger	-332.208	-1.218.376
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>33.485</b>	<b>-229.034</b>
1 Skat af årets resultat	-7.367	50.388
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>26.118</b>	<b>-178.646</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	0	120.000
Overført resultat	26.118	-298.646
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>26.118</b>	<b>-178.646</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	46.500.000	46.060.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>46.500.000</b>	<b>46.060.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>46.500.000</b>	<b>46.060.000</b>
Periodeafgrænsningsposter	5.886	10.329
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.886</b>	<b>10.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>475.914</b>	<b>255.836</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>481.800</b>	<b>266.165</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>46.981.800</b>	<b>46.326.165</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	200.100	200.100
Reserve for opskrivninger	26.865.810	26.505.608
Vedtægtsmæssige reserver	0	210.000
Overført resultat	942.599	916.481
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>28.008.509</b>	<b>27.832.189</b>
Hensættelse til udskudt skat	7.237.782	7.133.615
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>7.237.782</b>	<b>7.133.615</b>
Prioritetsgæld	11.149.047	11.089.160
Deposita	334.824	19.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.483.871</b>	<b>11.108.660</b>
Kreditinstitutter	251.638	251.701
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>251.638</b>	<b>251.701</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>11.735.509</b>	<b>11.360.361</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>46.981.800</b>	<b>46.326.165</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	7.367	-50.388
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>7.367</b>	<b>-50.388</b>

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	200.100	0	0	200.100
Reserve for opskrivninger	26.505.608	360.202	0	26.865.810
Vedtægtsmæssige reserver	210.000	-210.000	0	0
Overført resultat	916.481	0	26.118	942.599
	<b>27.832.189</b>	<b>150.202</b>	<b>26.118</b>	<b>28.008.509</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11.089.160	11.149.047	11.360.000
Deposita	19.500	334.824	0
	<b>11.108.660</b>	<b>11.483.871</b>	<b>11.360.000</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Der er ingen.

NOTER

2019

2018

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev i ejendom på t. kr. 250.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst følgende:

- Pantebrev i ejendom på t.kr. 11.140 samt t.kr. 11.360.

Nævnte pantebrev på t.kr.11.140 er ej pr. balancedagen aflyst, grundet omlægning af lån. Dette er sket umiddelbart efterfølgende.

Ejendommens bogførte værdi udgør t.kr. 46.500.

**6 Nærtstående parter**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter selskabets 23 anpartshavere, da der til anparterne er knyttet lejeret og pligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

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.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er optaget til seneste valuar vurdering, der afskrives ikke på ejendommen.

Værdiregulering af ejendommen med fradrag af beregnet udskudt skat indregnes i egenkapitalen under posten opskrivningshenlæggelse ejendom.

Installationer mv. i ejendommen afskrives liniært over installationens forventede levetid.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.