

**Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960**

**CVR-nr. 15208228**

**Hørretvej 143**

**8320 Mårslet**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Abel

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960  
Hørretvej 143  
8320 Mårslet

CVR-nr.: 15208228  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jesper Abel, formand  
Ove Rønne  
Poul Spliid Pedersen

### **Direktion**

Poul Spliid Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2016

## Direktion

Poul Spliid Pedersen

## Bestyrelse

Jesper Abel  
formand

Ove Rønne

Poul Spliid Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i forbindelse med revisionen fundet fejl i selskabets momsangivelser. Vi har konstateret, at der efterfølgende er foretaget berigtigelse heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 31.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i drift af erhvervsejendommen Skanderborgvej 190, Viby J.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt fra selskabets ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen,  
hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages  
lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige  
værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-  
skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende  
regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af  
aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte  
anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes  
i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skattefor-  
pligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der sva-  
rer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-  
tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

## **Anvendt regnskabspraksis**

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.540.230</b>	<b>10.071.190</b>
Personaleomkostninger		(905.688)	0
Af- og nedskrivninger		(593.009)	(570.842)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.041.533</b>	<b>9.500.348</b>
Andre finansielle omkostninger		(1.969.355)	(2.234.916)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.072.178</b>	<b>7.265.432</b>
Skat af ordinært resultat	1	(1.660.261)	(1.729.912)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.411.917</b>	<b>5.535.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.411.917	5.535.520
		<b>5.411.917</b>	<b>5.535.520</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		109.484.208	110.246.294
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>117.833</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>109.602.041</b></u>	<u><b>110.246.294</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>109.602.041</b></u>	 <u><b>110.246.294</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		404.550	0
Andre tilgodehavender		302.127	368.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>54.909</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>706.677</b></u>	<u><b>423.309</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>4.683</b></u>	 <u><b>4.683</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>711.360</b></u>	 <u><b>427.992</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>110.313.401</b></u></u>	 <u><u><b>110.674.286</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		24.084.242	18.401.448
<b>Egenkapital</b>		<b>25.284.242</b>	<b>19.601.448</b>
Udskudt skat		649.234	729.570
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>649.234</b>	<b>729.570</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.549.087	76.092.266
Anden gæld		0	295.313
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>72.549.087</b>	<b>76.387.579</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.802.890	1.867.708
Bankgæld		2.864.190	2.375.489
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	887.355
Skyldig selskabsskat		1.823.807	1.803.684
Anden gæld		5.339.951	5.437.473
Periodeafgrænsningsposter		0	1.583.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.830.838</b>	<b>13.955.689</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.379.925</b>	<b>90.343.268</b>
<b>Passiver</b>		<b>110.313.401</b>	<b>110.674.286</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.200.000	18.401.448	19.601.448
Øvrige egenkapitalposter	0	270.877	270.877
Årets resultat	0	5.411.917	5.411.917
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>24.084.242</b>	<b>25.284.242</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.823.807	1.803.685
Ændring af udskudt skat	(163.546)	(60.436)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(13.337)
	<b>1.660.261</b>	<b>1.729.912</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	114.168.378	0
Tilgange	0	140.000
Afgange	(191.244)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>113.977.134</b>	<b>140.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.922.084)	0
Årets afskrivninger	(570.842)	(22.167)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.492.926)</b>	<b>(22.167)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>109.484.208</b>	<b>117.833</b>
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>
Ordinære aktier	2	350.000,00
Ordinære aktier	1	50.000,00
Ordinære aktier	8	20.000,00
Ordinære aktier	23	5.000,00
Ordinære aktier	25	1.000,00
Aktier ved kapitaludvidelse i 2004	0	0,00
	<b>59</b>	<b>1.200.000</b>



## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.867.708	1.802.890	72.549.087	63.865.119
Anden gæld	0	0	0	0
	<u>1.867.708</u>	<u>1.802.890</u>	<u>72.549.087</u>	<u>63.865.119</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Michael Drewsens Vej 23 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 109.484 t.kr.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet Michael Drewsens Vej 23 A/S, Aarhus