



## Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960

Hørretvej 143  
8320 Mårslet  
CVR-nr. 15208228

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.08.2020

---

**Jesper Leonard Abel**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960

Hørretvej 143

8320 Mårslet

CVR-nr.: 15208228

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jesper Leonard Abel, formand

Ove Rønne

Poul Spliid Pedersen

## Direktion

Poul Spliid Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.08.2020

## Direktion

**Poul Spliid Pedersen**

## Bestyrelse

**Jesper Leonard Abel**  
formand

**Ove Rønne**

**Poul Spliid Pedersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 15/10 1960 for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.08.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 2.711 t.kr., hvorefter egenkapitalen pr. 31.12.2019 udgør 31.488 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.006.006</b>	<b>14.560.536</b>
Personaleomkostninger	1	(2.003.004)	(2.183.463)
Af- og nedskrivninger		(662.958)	(614.913)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.340.044</b>	<b>11.762.160</b>
Andre finansielle indtægter	2	533.813	477.397
Andre finansielle omkostninger		(2.167.434)	(1.464.287)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.706.423</b>	<b>10.775.270</b>
Skat af årets resultat	3	(995.694)	(2.187.991)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.710.729</b>	<b>8.587.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Overført resultat		2.710.729	(1.412.721)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.710.729</b>	<b>8.587.279</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		109.682.124	108.411.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		198.008	107.049
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>109.880.132</b>	<b>108.518.821</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.880.132</b>	<b>108.518.821</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		371.120	408.909
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		168.902	10.546.391
Andre tilgodehavender		0	84.432
Periodeafgrænsningsposter		0	1.957
<b>Tilgodehavender</b>		<b>540.022</b>	<b>11.041.689</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>4.683</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>540.022</b>	<b>11.046.372</b>
<b>Aktiver</b>		<b>110.420.154</b>	<b>119.565.193</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		30.288.180	29.488.538
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>31.488.180</b>	<b>40.688.538</b>
Udskudt skat		362.000	239.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>362.000</b>	<b>239.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		59.854.499	63.540.677
Anden gæld		33.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>59.887.499</b>	<b>63.540.677</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	2.683.333	2.801.402
Bankgæld		4.378.789	2.759.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.829	97.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.127.674	1.194.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	371
Skyldig selskabsskat		0	49
Skyldige sambeskatningsbidrag		333.669	2.259.450
Anden gæld		7.825.181	5.983.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.682.475</b>	<b>15.096.978</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>78.569.974</b>	<b>78.637.655</b>
<b>Passiver</b>		<b>110.420.154</b>	<b>119.565.193</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	29.488.538	10.000.000	40.688.538
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(2.450.112)	0	(2.450.112)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	539.025	0	539.025
Årets resultat	0	2.710.729	0	2.710.729
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>30.288.180</b>	<b>0</b>	<b>31.488.180</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	1.874.837	2.146.230
Andre omkostninger til social sikring	17.517	19.241
Andre personaleomkostninger	110.650	17.992
	<b>2.003.004</b>	<b>2.183.463</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	522.140	474.088
Renteindtægter i øvrigt	0	3.309
Øvrige finansielle indtægter	11.673	0
	<b>533.813</b>	<b>477.397</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	872.694	2.259.450
Ændring af udskudt skat	123.000	(71.459)
	<b>995.694</b>	<b>2.187.991</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	114.614.991	231.520
Tilgange	1.852.690	171.579
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>116.467.681</b>	<b>403.099</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.203.219)	(124.471)
Årets afskrivninger	(582.338)	(80.620)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.785.557)</b>	<b>(205.091)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>109.682.124</b>	<b>198.008</b>

## 5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære aktier	2	350.000	700.000
Ordinære aktier	1	50.000	50.000
Ordinære aktier	8	20.000	160.000
Ordinære aktier	23	5.000	115.000
Ordinære aktier	25	1.000	25.000
Aktier ved kapitaludvidelse i 2004	1	150.000	150.000
	<b>60</b>		<b>1.200.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.683.333	2.801.402	59.854.499	50.383.138
Anden gæld	0	0	33.000	0
	<b>2.683.333</b>	<b>2.801.402</b>	<b>59.887.499</b>	<b>50.383.138</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Poul Spliid Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med d. 23. december 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pantebreve i selskabets ejendom. Pantebreve udgør nom. 77.680 t.kr.

Til sikkerhed for bankgælden er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets pantsatte ejendom udgør 109.682 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendom. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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 såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 nedskrivninger 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 bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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 og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle 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 måles 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, reguleret for betalt acontoskat.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.