

**Ejendomsaktieselskabet  
af 27. marts 1953, Randers  
c/o Lou advokater Østergrave 4  
8900 Randers C**

**CVR-nummer 17 88 17 28**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 12.04.2016

\_\_\_\_\_  
Per Hansen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers  
c/o Lou advokater  
Østergrave 4  
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 17 88 17 28  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Dorthe Birgitte Baungaard  
Per Hansen  
Jens Chr. Lønstrup Jensen

### Direktion

Per Klaus Baungaard

### Pengeinstitut

Sydbank A/S, Kirkegade 1, 8900 Randers C

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 29. marts 2016

### Direktionen:

Per Klaus Baungaard



### Bestyrelsen:

Dorthe Birgitte Baungaard  
Formand



Per Hansén

Jens Chr. Lønstrup Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 27. marts 1953, Randers for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 29. marts 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Kim Jøst  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter for udlejning af selskabets ejendomme og nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Alle indtægter er periodiserede, således at indtægterne svarer til den anførte regnskabsperiode.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til den løbende vedligeholdelse af ejendommene, herunder ejendomsskat, viceværtslønninger, årets af- og nedskrivninger på bygninger samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Butiklokaler	20 år
Kontorer	50 år
Beboelsejendomme og grunde	100 år
Kurstab og prioriteringsomkostninger	lånenes løbetid.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdi på balancedagen.

Sælgerpantebreve måles til en på optagelsestidspunktet skønnet kursværdi. Der foretages nedskrivning på sælgerpantebreve, som forventes at medføre tab.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringslovens §18b måles til 50% af det nominelle indestående.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-



## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	Lejeindtægter	3.249.137	4.113
	Andre driftsindtægter	697.512	0
	Ejendommenes driftsomkostninger	-1.752.290	-2.229
	Andre eksterne omkostninger	-666.027	-738
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.528.332</b>	<b>1.146</b>
	Finansielle indtægter	265.594	611
	Finansielle omkostninger	-846.636	-908
	<b>Resultat før skat</b>	<b>947.290</b>	<b>849</b>
1	Skat af årets resultat	-255.358	-241
	<b>Årets resultat</b>	<b>691.932</b>	<b>607</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	1.370
	Aconto udbytte	400.000	0
	Overført resultat	291.932	-763
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>691.932</b>	<b>607</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	41.192.982	53.377
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>41.192.982</b>	<b>53.377</b>
	Aktier	2.686.420	2.581
	Obligationer	0	6
	Sælgerpantebreve	12.475	13
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	181.800	236
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.880.694</b>	<b>2.836</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.073.677</b>	<b>56.213</b>
	Udskudte skatteaktiver	47.705	32
	Andre tilgodehavender	88.615	101
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>136.320</b>	<b>133</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.375.145</b>	<b>302</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.511.466</b>	<b>435</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.585.142</b>	<b>56.648</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	18.489.194	18.197
	Foreslået udbytte	0	685
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.989.194</b>	<b>19.382</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	25.654.196	32.014
	Deposita	603.210	866
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>26.257.407</b>	<b>32.880</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	590.163	790
	Kreditinstitutter	0	2.080
	Selskabsskat	228.428	324
	Anden gæld	519.951	1.193
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.338.542</b>	<b>4.385</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>27.595.949</b>	<b>37.265</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.585.142</b>	<b>56.648</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter		
8	Ejerforhold		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	271.143	334
Regulering af udskudt skat	-15.785	-93
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>255.358</b>	<b>241</b>

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	18.197	685	19.382
Aconto udbytte	0	0	400	400
Udbetalt udbytte	0	0	-1.085	-1.085
Årets resultat	0	292	0	292
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>18.489</b>	<b>0</b>	<b>18.989</b>

Selskabetskapitalen specificeres således, idet ingen aktier er tillagt særlige rettigheder:

4. stk. aktier á DKK 12.000	48.000	48
29. stk. aktier á DKK 10.000	290.000	290
16. stk. aktier á DKK 5.000	80.000	80
70. stk. aktier á DKK 1.000	70.000	70
18. stk. aktier á DKK 500	9.000	9
30. stk. aktier á DKK 100	3.000	3
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	18.809.130	28.618
--	------------	--------

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive, eje, udleje og administrere fast ejendom og værdipapirer i Danmark såvel som i udlandet.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendomme med nom. DKK 28.100.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 41.192.982.

**7 Nærtstående parter**

**Bestemmende indflydelse**

Direktør, Per Klausen Baungaard, Frankrig, har bestemmende indflydelse.

**8 Ejerforhold**

Per Klaus Baungaard ejer mere end 5% af aktiekapitalen.