

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning**

**Fredericiagade 25  
8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT  
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/11 2017

  
Dirigent

**CVR-nr. 21 16 91 45**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22 / 11 2017

Direktion/Likvidator

  
Jarl Bech

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning

Vi har opstillet årsregnskabet for Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

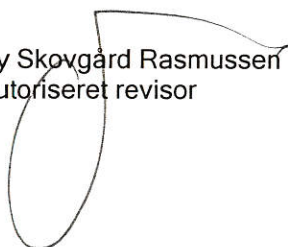
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 28/11 2017

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning  
Fredericiagade 25  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 21 16 91 45  
Stiftet: 1. juli 1998  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion/Likvidator** Jan Bech

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er indenfor investering i ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et overskud på kr. 272.089, som anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Det Århusianske Ejendomssocietet ApS under tvangsopløsning for 2016 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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Nettoomsætning

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

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

#### Brugstid

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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

### Tilgodehavender

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 gældsmetode 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.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### 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 nominel værdi.

### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Resultatopgørelse  
1. januar - 31. december

Note	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	574.303	475.409
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-120.399	-120.399
DRIFTSRESULTAT	453.904	355.010
Andre finansielle indtægter	0	13.533
Andre finansielle omkostninger	-105.185	-108.673
RESULTAT FØR SKAT	348.719	259.870
Skat af årets resultat	-76.630	-58.115
ÅRETS RESULTAT	272.089	201.755
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	272.089	201.755
DISPONERET I ALT	272.089	201.755

Balance 31. december  
 AKTIVER

Note	2016	2015
1 Grunde og bygninger	6.628.468	6.748.867
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.628.468</b>	<b>6.748.867</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.628.468</b>	<b>6.748.867</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	143.285	46.441
Andre tilgodehavender	454.470	471.262
<b>Tilgodehavender</b>	<b>597.755</b>	<b>517.703</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.500	5.500
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>5.500</b>	<b>5.500</b>
Likvide beholdninger	518.328	389.774
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.121.583</b>	<b>912.977</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.750.051</b>	<b>7.661.844</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	2.059.696	1.787.607
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>3.059.696</b>	<b>2.787.607</b>
Hensættelse til udskudt skat	104.838	78.527
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>104.838</b>	<b>78.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.698.706	3.936.053
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.698.706</b>	<b>3.936.053</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	233.992	233.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.589	0
Selskabsskat	35.198	0
Anden gæld	80.712	625.665
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	351.320	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>886.811</b>	<b>859.657</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.585.517</b>	<b>4.795.710</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.750.051</b>	<b>7.661.844</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2016	7.105.810
Årets tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>7.105.810</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016	-356.943
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-120.399
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-477.342</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>6.628.468</b>

	1/1 2016	Forslag til resultatdisponering	31/12 2016
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat	1.787.607	272.089	2.059.696
	<b>2.787.607</b>	<b>272.089</b>	<b>3.059.696</b>

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.170.045	3.932.698	233.992	3.698.706
	<b>4.170.045</b>	<b>3.932.698</b>	<b>233.992</b>	<b>3.698.706</b>

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er følgende pantsætninger i selskabets ejendomme:

Kirketorvet 6B, st., 8310 Tranbjerg

- Ejerpantebrev 20 t.kr. til Tranbjerg Butrikscentret Ejerforening
- Realkreditpantebrev 3.628 t.kr. til Nordea Kredit
- Ejerpantebrev 1.000 t.kr. til Nordea Danmark
- Ejerpantebrev 12.000 t.kr. til Nordea Danmark

Bagsværd Hovedgade 125, st. tv., 2880 Bagsværd

- Realkreditpantebrev 860 t.kr til Realkredit Danmark

Bagsværd Hovedgade 125, st. th., 2880 Bagsværd

- Realkreditpantebrev 923 t.kr. til Nykredit
- Ejerpantebrev 450 t.kr. til Jyske Bank