

# Ejendomsselskabet Århus Syd A/S

Christian X's Vej 62, 8260 Viby J

CVR-nr. 21 57 63 79



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. maj 2016

Som dirigent:



.....

Per Overgaard



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Århus Syd A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. maj 2016  
Direktion:

.....  
Per Overgaard

Bestyrelse:

.....  
Vibeke Overgaard  
formand

  
.....  
Gert Olander

  
.....  
Per Overgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Århus Syd A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Århus Syd A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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, 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Århus Syd A/S
Adresse, postnr., by	Christian X's Vej 62, 8260 Viby J
CVR-nr.	21 57 63 79
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Vibeke Overgaard, formand Gert Olander Per Overgaard
Direktion	Per Overgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Selskabet udlejer ejendommene beliggende Sletvej og Silkeborgvej i Aarhus Kommune.

Udlejningsaktiviteterne har udviklet sig tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne i 2015.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Der har været en begrænset handelsaktivitet mellem frie parter på markedet for tilsvarende ejendomme. Derfor er der fortsat knyttet en betydelig usikkerhed til målingen af selskabets ejendomsportefølje. Det er ledelsens opfattelse, at ejendommenes måling er forsvarlig under hensyntagen til de nuværende markedsforhold.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 1.072 t.kr. mod 1.809 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 23.592 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-822.377	1.145.083
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	1.669.055
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	496.948
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.177.623</b>	<b>3.311.086</b>
	Finansielle indtægter	0	3.900
	Finansielle omkostninger	-803.547	-995.637
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.374.076</b>	<b>2.319.349</b>
2	Skat af årets resultat	-302.297	-510.256
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.071.779</b>	<b>1.809.093</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.071.779	1.809.093
		<u>1.071.779</u>	<u>1.809.093</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	49.300.000	46.300.000
		<u>49.300.000</u>	<u>46.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.300.000</u>	<u>46.300.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.238.838	5.563.838
	Andre tilgodehavender	0	9.230
		<u>13.238.838</u>	<u>5.573.068</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	2.602	685.737
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.241.440</u>	<u>6.258.805</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>62.541.440</u>	<u>52.558.805</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Selskabskapital	666.666	666.666
	Overført resultat	22.925.179	21.853.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>23.591.845</u>	<u>22.520.066</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.851.727	5.549.430
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>5.851.727</u>	<u>5.549.430</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.870.136	20.797.900
		<u>26.870.136</u>	<u>20.797.900</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	781.605	677.885
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.271	25.401
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.921.815	0
	Skyldig selskabsskat	283.565	283.565
	Anden gæld	1.968.570	2.583.966
	Periodeafgrænsningsposter	244.906	120.592
		<u>6.227.732</u>	<u>3.691.409</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.097.868</u>	<u>24.489.309</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>62.541.440</u>	<u>52.558.805</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	666.666	21.853.400	22.520.066
Årets resultat	0	1.071.779	1.071.779
Egenkapital 31. december 2015	<u>666.666</u>	<u>22.925.179</u>	<u>23.591.845</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Århus Syd A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Ejendomme er målt til et gennemsnitligt afkast på mellem 4,5 % - 6,5 %.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger der vedrører drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Målingen af ejendommenes dagsværdi tager udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme. Endvidere foretages målingen til dagsværdi for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi eller genindvindingsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	302.297	510.256
	<u>302.297</u>	<u>510.256</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	28.459.810
Kostpris 31. december 2015	28.459.810
Værdireguleringer 1. januar 2015	17.840.190
Årets opskrivning	3.000.000
Værdireguleringer 31. december 2015	20.840.190
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>49.300.000</u>

### 4 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 666.666 kr. det seneste år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	27.651.741	781.605	26.870.136	23.564.924
	<u>27.651.741</u>	<u>781.605</u>	<u>26.870.136</u>	<u>23.564.924</u>

### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.652 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 49.300 t.kr.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev nom. 5.100 t.kr. i ejendommen Sletvej 50 samt ejerpantebrev nom. 750 t.kr. i ejendommen Silkeborgvej 226 til sikkerhed for mellemværender med bank.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.