

# Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade

Mejlgade 7, 8000 Århus C.

CVR-nr. 25 21 77 13

## Årsrapport

**1. september 2016 - 31. august 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017.

---

Ole Madsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. september 2016 - 31. august 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C., den 28. september 2017

### **Direktion**

Ole Madsen

### **Bestyrelse**

Peter Sand Christensen  
formand

Ole Madsen

Per Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Thisted, den 28. september 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tom Hedegaard-Kristensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade Mejlgade 7 8000 Århus C.  CVR-nr.: 25 21 77 13 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. september - 31. august
<b>Bestyrelse</b>	Peter Sand Christensen, formand Ole Madsen Per Nielsen
<b>Direktion</b>	Ole Madsen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Modervirksomhed</b>	Sand & Madsen Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	100 år
Køkkeninventar	20 år
Tag	30 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsanpartsselskabet Mejlgade solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.791.874</b>	<b>1.308.155</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-174.436	-174.436
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.336	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-537.811	-554.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.080.963</b>	<b>579.501</b>
Skat af årets resultat	-237.971	-127.729
<b>Årets resultat</b>	<b>842.992</b>	<b>451.772</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	220.000
Overføres til overført resultat	842.992	231.772
<b>Disponeret i alt</b>	<b>842.992</b>	<b>451.772</b>

**Balance 31. august**

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>15.932.929</u>	<u>16.107.365</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.932.929</u>	<u>16.107.365</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.932.929</u></b>	<b><u>16.107.365</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>280.437</u>	<u>140.263</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>280.437</u></b>	<b><u>140.263</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.213.366</u></b>	<b><u>16.247.628</u></b>

**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.603.209	538.138
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	220.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.728.209</u></b>	<b><u>883.138</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.239.535	1.275.715
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.239.535</u></b>	<b><u>1.275.715</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.146.593	7.954.591
Deposita	510.550	510.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.657.143</u>	<u>8.465.141</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	816.340	806.391
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.328.593	3.219.131
Anden gæld	1.324.796	1.479.362
Periodeafgrænsningsposter	118.750	118.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.588.479</u>	<u>5.623.634</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.245.622</u></b>	<b><u>14.088.775</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.213.366</u></b>	<b><u>16.247.628</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen Mejlgade 7 til arkitektfirmaet Kjaer & Richter A/S.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 136.

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. september 2016	18.348.175
<b>Kostpris 31. august 2017</b>	<b>18.348.175</b>
Af- og nedskrivninger 1. september 2016	2.240.810
Årets afskrivninger	174.436
<b>Af- og nedskrivninger 31. august 2017</b>	<b>2.415.246</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2017</b>	<b>15.932.929</b>

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. september 2016	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september 2016	538.138	378.479
Årets overførte resultat	842.992	231.772
Regulering af renteswap til dagsværdi	284.717	-92.453
Årets skat vedr. egenkapitalposter	-62.638	20.340
	<b>1.603.209</b>	<b>538.138</b>

**Noter**


---

	<u>31/8 2017</u>	<u>31/8 2016</u>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. september 2016	220.000	220.000		
Udloddet udbytte	-220.000	-220.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>220.000</u>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>220.000</u></b>		
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/8 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/8 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	816.340	3.985.465	7.962.932	8.760.982
Deposita	<u>0</u>	<u>510.550</u>	<u>510.550</u>	<u>510.550</u>
	<b><u>816.340</u></b>	<b><u>4.496.015</u></b>	<b><u>8.473.482</u></b>	<b><u>9.271.532</u></b>