

Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S

c/o Byggeselskab Olav de Linde, Søren Frichs Vej 38 A, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 25 31 35 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Peder Stampe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 29. februar 2016

Direktion

John Skovbjerg Hansen

Bestyrelse

Olav de Linde

John Skovbjerg Hansen

Annette Skov Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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, 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 29. februar 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S c/o Byggeselskab Olav de Linde Søren Frichs Vej 38 A 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 25 31 35 18 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Olav de Linde John Skovbjerg Hansen Annette Skov Andersen
Direktion	John Skovbjerg Hansen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Nordea
Modervirksomhed	Olav de Linde Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 307 t.kr. mod 410 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 98 t.kr. mod 937 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket medfører, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til obligationsrestgælden. Ifølge nuværende lovgivning har gæld til finansiering af investeringsejendomme skullet måles til dagsværdi. I forbindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis i den nye årsregnskabslov, har selskabets ledelse valgt at førtidsimplementere de nye regler for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme allerede for årsrapporten for 2015.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket årsrapporten således:

	Årets resultat kr.	Balancesum kr.	Egenkapital kr.
Før praksisændring 2014	1.046.520	15.142.650	6.606.040
Ændring af anvendt regnskabspraksis	(110.016)	0	228.105
Efter praksisændring 2014	936.504	15.142.650	6.834.145
Før praksisændring 2015	174.522	15.758.010	6.786.725
Ændring af anvendt regnskabspraksis	(76.105)	0	145.837
Efter praksisændring 2015	98.417	15.758.010	6.932.562

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til pantebrevsrestgælden. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der henvises til ledelsesberetningen for omtalen af effekten af den ændrede regnskabspraksis.

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.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

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 Ejendomsselskabet Jens Baggesens Vej 47 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	307.353	409.682
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.723	1.018.192
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.595	0
Driftsresultat	306.481	1.427.874
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.266	0
2 Andre finansielle omkostninger	-187.261	-214.861
Resultat før skat	122.486	1.213.013
3 Skat af årets resultat	-24.069	-276.509
Årets resultat	98.417	936.504
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	98.417	936.504
Disponeret i alt	98.417	936.504

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	330.085	0
4 Investeringsejendomme	14.817.619	14.812.896
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.147.704</u>	<u>14.812.896</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.147.704</u>	<u>14.812.896</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	255.793
Tilgodehavende selskabsskat	45.079	9.825
Andre tilgodehavender	115.927	59.653
Tilgodehavender i alt	<u>161.006</u>	<u>325.271</u>
Likvide beholdninger	<u>449.282</u>	<u>4.483</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>610.288</u>	<u>329.754</u>
Aktiver i alt	<u>15.757.992</u>	<u>15.142.650</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.400.000	1.400.000
6 Overført resultat	5.532.562	5.434.145
Egenkapital i alt	6.932.562	6.834.145
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.075.243	1.006.096
Hensatte forpligtelser i alt	1.075.243	1.006.096
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.636.046	6.729.339
Deposita	308.192	204.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.944.238	6.933.995
Kortfristet del af langfristet gæld	94.906	96.394
Gæld til tilknyttede virksomheder	251.149	0
Anden gæld	459.894	272.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	805.949	368.414
Gældsforpligtelser i alt	7.750.187	7.302.409
Passiver i alt	15.757.992	15.142.650

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.266	0
	3.266	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	1.277
Andre renteomkostninger	187.261	213.584
	187.261	214.861
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-45.079	-9.825
Årets regulering af udskudt skat	69.148	286.334
	24.069	276.509
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	12.513.290	12.513.290
Kostpris 31. december 2015	12.513.290	12.513.290
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.299.606	1.281.413
Årets regulering til dagsværdi	4.723	1.018.193
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	2.304.329	2.299.606
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	14.817.619	14.812.896

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 5,5%

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.400.000	1.400.000
	1.400.000	1.400.000

Aktiekapitalen består af 140.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	5.434.145	4.497.641
Årets overførte overskud eller underskud	98.417	936.504
	5.532.562	5.434.145

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	94.906	6.249.281	6.730.952	6.825.733
Deposita	0	0	308.192	204.656
	94.906	6.249.281	7.039.144	7.030.389

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.731 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.818 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Olav de Linde Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 842 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.