

**Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS**  
**CVR-nr. 25339835**  
**Marsalle 32**  
**8700 Horsens**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Kvolbæk Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS  
Marsalle 32  
8700 Horsens

CVR-nr.: 25339835

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Jan Kvolbæk Poulsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30.09.2016

## Direktion

Jan Kvolbæk Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bistrupvej 82 ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.09.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor

René Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommenes drift er forløbet som forventet. Der er i året realiseret et overskud på 3.320 t.kr. mod et overskud på 1.485 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejeperiodens forløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld der måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.168.546</b>	<b>1.891</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.766.662	500
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(249.078)</u>	<u>2</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.686.130</b>	<b>2.393</b>
Andre finansielle indtægter	1	3.455	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(394.477)</u>	<u>(466)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.295.108</b>	<b>1.927</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(975.480)</u>	<u>(442)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.319.628</u></b>	<b><u>1.485</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.319.628</u>	<u>1.485</u>
		<b><u>3.319.628</u></b>	<b><u>1.485</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		42.215.300	34.515
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>42.215.300</u>	<u>34.515</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>42.215.300</u>	<u>34.515</u>
Andre tilgodehavender		580.961	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>580.961</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>133.935</u>	<u>109</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>714.896</u>	<u>109</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>42.930.196</u></u>	<u><u>34.624</u></u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>16.178.723</u>	<u>12.859</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.303.723</u></b>	<b><u>12.984</u></b>
Udskudt skat		<u>4.551.000</u>	<u>3.605</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.551.000</u></b>	<b><u>3.605</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.048.699</u>	<u>13.739</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>21.048.699</u></b>	<b><u>13.739</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	978.294	551
Gæld til associerede virksomheder		0	3.600
Skyldig selskabsskat		29.480	0
Anden gæld		<u>19.000</u>	<u>145</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.026.774</u></b>	<b><u>4.296</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.075.473</u></b>	<b><u>18.035</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>42.930.196</u></b>	<b><u>34.624</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	12.859.095	12.984.095
Årets resultat	0	3.319.628	3.319.628
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>16.178.723</b>	<b>16.303.723</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	3.455	0
	<b>3.455</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	165.867	182
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	228.610	284
	<b>394.477</b>	<b>466</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	29.480	0
Ændring af udskudt skat	946.000	442
	<b>975.480</b>	<b>442</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
Kostpris primo		25.366.182
Tilgange		4.933.338
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>30.299.520</b>
Dagsværdireguleringer primo		9.149.118
Årets dagsværdireguleringer		2.766.662
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>11.915.780</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>42.215.300</b>

Investeringsejendomme omfatter udlejningsejendom og en grund. Ved dagsværdiansættelsen af udlejningsejendommen er anvendt et skønnet forrentningskrav på 5,75 %. Det skønnede forrentningskrav er nedsat med 0,25 %-point fra et skønnet forrentningskrav på 6,0 % sidste år. En reduktion i afkastkravet for udlejningsejendommen på 0,25 % vil medføre en positiv ændring af ejendommens dagsværdi på 1.900 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>551</u>	<u>978.294</u>	<u>21.048.699</u>	<u>16.865.629</u>
	<b><u>551</u></b>	<b><u>978.294</u></b>	<b><u>21.048.699</u></b>	<b><u>16.865.629</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der stillet pant i investeringsejendomme og grunde på 24.591 t.kr. De har en regnskabsmæssig værdi på 41.600 t.kr.