


**Ejendomsselskabet
Mejlgade 45 ApS**
Nordhavngade 1-3, st. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 26094879

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2018

Dirigent



Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS
Nordhavnsvej 1-3, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26094879

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Ejendomsselskabet Mejlgade 45 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.02.2018

Direktion

Jørn Tækker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mejlgade 45 ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

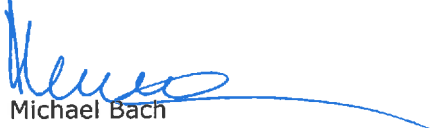
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19691



Steen Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.835 t.kr., hvilket anses at være tilfredsstillende.

Moderselskabet, Tækker Europa ApS vil støtte selskabet, såfremt dette bliver nødvendigt.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendommen. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 470 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 470 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 367 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.2017 forøges med 367 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede netto-indtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		856.231	701.896
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.915.366	(44.295)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(9.380)</u>
Driftsresultat		5.771.597	648.221
Andre finansielle indtægter	1	0	10.468
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(566.226)</u>	<u>(584.088)</u>
Resultat før skat		5.205.371	74.601
Skat af årets resultat	3	<u>(370.000)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>4.835.371</u>	<u>74.601</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.835.371</u>	<u>74.601</u>
		<u>4.835.371</u>	<u>74.601</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>21.800.000</u>	<u>16.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>21.800.000</u>	<u>16.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>21.800.000</u>	 <u>16.500.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 159.166
Andre tilgodehavender		418	16.671
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.202</u>	<u>2.617</u>
Tilgodehavender		<u>2.620</u>	<u>178.454</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.620</u>	 <u>178.454</u>
 Aktiver		 <u>21.802.620</u>	 <u>16.678.454</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		666.753	(4.168.618)
Egenkapital		791.753	(4.043.618)
Udskudt skat		370.000	0
Hensatte forpligtelser		370.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		11.855.897	10.887.840
Langfristede gældsforpligtelser		11.855.897	10.887.840
Bankgæld		5.762.236	6.966.683
Deposita		226.636	220.705
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.246	62.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.985	35.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.660.394	2.525.139
Anden gæld		29.473	24.315
Kortfristede gældsforpligtelser		8.784.970	9.834.232
Gældsforpligtelser		20.640.867	20.722.072
Passiver		21.802.620	16.678.454
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(4.168.618)	(4.043.618)
Årets resultat	0	4.835.371	4.835.371
Egenkapital ultimo	125.000	666.753	791.753

Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	10.468
	0	10.468
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.013	122.317
Øvrige finansielle omkostninger	513.213	461.771
	566.226	584.088
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	370.000	0
	370.000	0
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		19.403.213
Tilgange		384.634
Kostpris ultimo		19.787.847
Dagsværdireguleringer primo		(2.903.213)
Årets dagsværdireguleringer		4.915.366
Dagsværdireguleringer ultimo		2.012.153
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.800.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger af nettolejen.

Selskabets investeringsejendom består af en blandet erhvervs- og udlejningsejendom, beliggende i Aarhus.

Noter

Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 30.09.2017 mod 5,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,6 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,9 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.091 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 21.800 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 6.670 t.kr. og 4.044 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi ved status udgør 21.800 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 1.204 t.kr.

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Tækkersminde ApS, Aarhus, CVR-nr. 27117694

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr. 21533335

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på området omtalt nedenfor, og endvidere er enkelte regnskabsposter ændret ved reklassifikation.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendommen måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendommen målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendommen med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringen

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendommen. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 470 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 470 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 367 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.2017 forøges med 367 t.kr.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjenningsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.