

# Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS

Ryesgade 31, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 26 20 13 81

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.04.18

Anders Peder Kirk  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS  
Ryesgade 31  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 26 20 13 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jørgen Ulrik Grønberg

---

**Bestyrelse**

---

Jørgen Ulrik Grønberg  
Marianne Mørch  
Anders Peder Kirk

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 3. april 2018

**Direktionen**

Jørgen Ulrik Grønborg

**Bestyrelsen**

Jørgen Ulrik Grønborg

Marianne Mørch

Anders Peder Kirk

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. april 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne7463

## Resultatopgørelse

| Note  | 2017<br>DKK    | 2016<br>DKK    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>710.859</b> | <b>694.447</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -126.108       | -126.108       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>584.751</b> | <b>568.339</b> |
| Finansielle omkostninger                          | -66.620        | -81.480        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>518.131</b> | <b>486.859</b> |
| <sup>2</sup> Skat af årets resultat               | -114.024       | -147.739       |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>404.107</b> | <b>339.120</b> |

## Forslag til resultatdisponering

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 317.400        | 300.000        |
| Overført resultat                     | 86.707         | 39.120         |
| <b>I alt</b>                          | <b>404.107</b> | <b>339.120</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.17          | 31.12.16          |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note           |                                       | DKK               | DKK               |
|                | Grunde og bygninger                   | 11.500.000        | 10.316.239        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>11.500.000</b> | <b>10.316.239</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>11.500.000</b> | <b>10.316.239</b> |
|                | Tilgodehavende selskabsskat           | 8.232             | 0                 |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>8.232</b>      | <b>0</b>          |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>112.988</b>    | <b>109.854</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>121.220</b>    | <b>109.854</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>11.621.220</b> | <b>10.426.093</b> |

| <b>PASSIVER</b>                                    |  | 31.12.17          | 31.12.16          |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Note   |  | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                    |  | 425.000           | 425.000           |
| Reserve for opskrivninger                          |  | 4.560.176         | 3.629.208         |
| Overført resultat                                  |  | 3.370.290         | 3.192.853         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |  | 317.400           | 300.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           |  | <b>8.672.866</b>  | <b>7.547.061</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |  | 1.337.836         | 1.077.409         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |  | <b>1.337.836</b>  | <b>1.077.409</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |  | 0                 | 478.959           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |  | <b>0</b>          | <b>478.959</b>    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |  | 0                 | 44.210            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |  | 8.000             | 8.000             |
| Deposita   |  | 439.917           | 439.917           |
| Selskabsskat                                       |  | 0                 | 6.838             |
| Anden gæld   |  | 1.162.601         | 823.699           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |  | <b>1.610.518</b>  | <b>1.322.664</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |  | <b>1.610.518</b>  | <b>1.801.623</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |  | <b>11.621.220</b> | <b>10.426.093</b> |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivning<br>er | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 -<br>31.12.17 |                      |                                  |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.17                              | 425.000              | 3.629.208                        | 3.192.853            | 300.000   |
| Opskrivninger i året                            | 0                    | 1.309.869                        | 0                    | 0   |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                                | 0                    | -300.000  |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | -288.171                         | 0                    | 0   |
| Overførsler til/fra andre reserver              | 0                    | -90.730                          | 90.730               | 0   |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                                | 86.707               | 317.400   |
| Saldo pr. 31.12.17                              | 425.000              | 4.560.176                        | 3.370.290            | 317.400   |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer, herunder i fast ejendom.

**2. Skat af årets resultat**

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Skat af årets resultat              | 141.768 | 134.838 |
| Årets regulering af udskudt skat    | -27.744 | 12.889  |
| Regulering af skat fra tidligere år | 0       | 12      |
| I alt                               | 114.024 | 147.739 |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Grunde og bygninger |
|---|---------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17   | 6.011.831           |
| Kostpris pr. 31.12.17   | 6.011.831           |
| Opskrivninger pr. 01.01.17  | 5.816.041           |
| Opskrivninger i året  | 1.309.869           |
| Opskrivninger pr. 31.12.17  | 7.125.910           |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17  | -1.511.633          |
| Afskrivninger i året  | -126.108            |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17  | -1.637.741          |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17  | 11.500.000          |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 5.653.621           |

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50              | 54                         |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.