



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SPARREGADE 2 A, VIBORG APS

SPARREGADE 2 A, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Lars Roholt

CVR-NR. 26 68 89 22

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Sparregade 2 A, Viborg ApS Sparregade 2 A 8800 Viborg |
| | CVR-nr.: 26 68 89 22 Stiftet: 2. juli 2002 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Lars Roholt, Formand Zoran Juresa Peter Kjelgaard Thomas Pedersen Henning Pedersen Michael Reventlow-Mourier |
| Direktion | Michael Reventlow-Mourier |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Nytorv 2 8800 Viborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Sparregade 2 A, Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. maj 2017

Direktion:

Michael Reventlow-Mourier

Bestyrelse:

Lars Roholt
Formand

Zoran Juresa

Peter Kjelgaard

Thomas Pedersen

Henning Pedersen

Michael Reventlow-Mourier

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sparregade 2 A, Viborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sparregade 2 A, Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Viborg, den 29. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Partner, statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse er på nuværende tidspunkt i gang med forhandlinger omkring salg af selskabets ejendomme samt tilknyttet byggerettighed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.603.279 | 1.544.096 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -309.612 | -301.789 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.293.667 | 1.242.307 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 46 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -616.069 | -653.347 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 677.598 | 589.006 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -160.717 | -129.000 |
| ÅRETS RESULTAT | | 516.881 | 460.006 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 516.881 | 460.006 |
| I ALT | | 516.881 | 460.006 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 26.600.000 | 27.240.157 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 26.600.000 | 27.240.157 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 26.600.000 | 27.240.157 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 41.195 | 112.556 |
| Andre tilgodehavender..... | | 46.087 | 25.582 |
| Tilgodehavender..... | | 87.282 | 138.138 |
| Likvider..... | | 155.898 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 243.180 | 138.138 |
| AKTIVER..... | | 26.843.180 | 27.378.295 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 140.000 | 140.000 |
| Reserve for opskrivninger..... | | 3.906.355 | 5.185.168 |
| Overført overskud..... | | 3.593.881 | 2.066.721 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 7.640.236 | 7.391.889 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.593.000 | 1.607.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.593.000 | 1.607.000 |
| Banklån..... | | 13.823.789 | 14.450.983 |
| Anden gæld..... | | 146.898 | 195.484 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 13.970.687 | 14.646.467 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 659.066 | 683.497 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 2.794.184 | 2.980.477 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 0 | 25.667 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 47.615 | 21.152 |
| Selskabsskat..... | | 85.206 | 0 |
| Anden gæld..... | | 53.186 | 22.146 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.639.257 | 3.732.939 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 17.609.944 | 18.379.406 |
| PASSIVER..... | | 26.843.180 | 27.378.295 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note | |
|---|------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 85.206 | 0 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 75.511 | 129.000 | | |
| | 160.717 | 129.000 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 22.997.085 | | |
| Tilgang..... | | 27.500 | | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 23.024.585 | | |
| Opskrivninger 1. januar 2016..... | | 6.913.557 | | |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger..... | | -358.045 | | |
| Opskrivninger 31. december 2016..... | | 6.555.512 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016..... | | 2.670.485 | | |
| Årets afskrivninger | | 309.612 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016..... | | 2.980.097 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 26.600.000 | | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 21.391.527 | | |
| Egenkapital | | | 3 | |
| | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 140.000 | 5.185.168 | 2.066.721 | 7.391.889 |
| Årets værdireguleringer..... | | -268.534 | | -268.534 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | | -1.010.279 | 1.010.279 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 516.881 | 516.881 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 140.000 | 3.906.355 | 3.593.881 | 7.640.236 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 4 |
| | 1/1 2016 gæld i alt | 31/12 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Banklån..... | 15.033.896 | 14.429.289 | 605.500 | 11.411.408 |
| Gældsbreve..... | 100.584 | 53.566 | 53.566 | 0 |
| Anden gæld..... | 195.484 | 146.898 | 0 | 146.898 |
| | 15.329.964 | 14.629.753 | 659.066 | 11.558.306 |
| Eventualposter mv. | | | | 5 |
| Ingen. | | | | |

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 17.433 tkr. er der afgivet ejerpantebreve på nom. 20.860 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.600 tkr.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sparregade 2 A, Viborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 45-50 år | 0-79 % |

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.