

# **Ejendomsselskabet Mimersgade A/S**

Pallasvej 9, 7100 Vejle  
CVR-nr. 27 07 62 97

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Søren Impgaard Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Mimersgade A/S  
Pallasvej 9  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 27 07 62 97

---

**Bestyrelse**

---

Lars Impgaard Nielsen, formand  
Jens Impgaard Nielsen  
Søren Impgaard Nielsen

---

**Direktion**

---

Jens Impgaard Nielsen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Mimersgade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2016

**Direktionen**

Jens Impgaard Nielsen

**Bestyrelsen**

Lars Impgaard Nielsen  
Formand

Jens Impgaard Nielsen

Søren Impgaard Nielsen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mimersgade A/S

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mimersgade A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udvikling af fast ejendom, administration af egne ejendomme, kapitalanlæg og investering.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.386.830 mod DKK 1.294.314 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.708.105.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Markedet for boligudlejningsejendomme i Københavns brokvarterer har en svag opadgående tendens, påvirket af stabiliseringen af den danske økonomi og den store efterspørgsel på det private boligmarked for ejer- og andelsboliger. Koncernen har gennem de seneste knap 4 år været søgende på ejendomsmarkedet, og det vurderes, at realiserede salgspriser typisk ligger med et afkastniveau på ca. 3%, afhængig af ejendommens udviklingsniveau og bydel.

Selskabets ejendomme er værdiansat med en kapitaliseringsfaktor på 4,10%.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.535.060</b>	<b>1.334.507</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	505.308	550.529
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-62.771	20.327
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.977.597</b>	<b>1.905.363</b>
1 Andre finansielle indtægter	88.509	81.548
Andre finansielle omkostninger	-264.902	-291.127
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-176.393</b>	<b>-209.579</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.801.204</b>	<b>1.695.784</b>
2 Skat af årets resultat	-414.374	-401.470
<b>Årets resultat</b>	<b>1.386.830</b>	<b>1.294.314</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overført resultat	786.830	1.294.314
<b>I alt</b>	<b>1.386.830</b>	<b>1.294.314</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	38.588.000	37.430.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.588.000</b>	<b>37.430.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.745	3.754
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.745</b>	<b>3.754</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.591.745</b>	<b>37.433.754</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.303	39.917
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.683.238	1.879.493
	Andre tilgodehavender	149.394	171.739
	Periodeafgrænsningsposter	4.035	6.338
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.838.970</b>	<b>2.097.487</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>403.627</b>	<b>376.781</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.242.597</b>	<b>2.474.268</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.834.342</b>	<b>39.908.022</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	10.208.105	9.421.275
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.708.105</b>	<b>9.921.275</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.048.000	4.855.000
	Andre hensatte forpligtelser	96.184	118.464
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.144.184</b>	<b>4.973.464</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	24.154.185	24.091.414
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.154.185</b>	<b>24.091.414</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	542.019	589.026
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14.313
	Selskabsskat	221.374	271.470
	Anden gæld	49.475	47.060
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>827.868</b>	<b>921.869</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.982.053</b>	<b>25.013.283</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40.834.342</b>	<b>39.908.022</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.215	63.426
Øvrige finansielle indtægter	13.294	18.122
I alt	88.509	81.548

---

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	221.374	271.470
Årets udskudte skat	193.000	130.000
I alt	414.374	401.470

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	15.514.265
Tilgang i året	652.693
Kostpris pr. 31.12.15	16.166.958
Opskrivninger pr. 31.12.14	21.916.124
Opskrivninger i året	504.918
Opskrivninger pr. 31.12.15	22.421.042
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	38.588.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 4,10. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	8.126.961
Forslag til resultatdisponering	0	1.294.314
Saldo pr. 31.12.14	500.000	9.421.275

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	9.421.275
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.386.830
Saldo pr. 31.12.15	500.000	10.208.105

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	24.154.185	24.154.185	24.091.414
I alt	24.154.185	24.154.185	24.091.414

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 24.154 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.588.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.950, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 38.588. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for moderselskabets gæld til kreditinstitutter i øvrigt.