

**Ejendomsselskabet af  
29. april 2003 ApS**

**Årsrapport  
2015/16**

CVR-nr. 27174477

Generalforsamling afholdt  
Den 17. november 2016



---

Mogens Madsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01-08-2015 - 31-07-2016 for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-07-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-08-2015 - 31-07-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. november 2016

### Direktion

Anne Marie Düring Lausen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS for regnskabsåret 01-08-2015 - 31-07-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 31-07-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-08-2015 - 31-07-2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brande, den 17. november 2016

**Partner Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 16807776

Claus Lykke Jensen  
Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

---

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS  
Havnen 1  
8700 Horsens

CVR-nr. 27174477  
Stiftet: 14-05-2003  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01-08-2015 - 31-07-2016

**Direktion**

Anne Marie Düring Lausen, Direktør

**Revisor**

Partner Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Torvegade 22  
7330 Brande  
CVR-nr.: 15807776

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og udvikling for 2015/2016 anses for tilfredsstillende.

### Særlige risici

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

### Miljøforhold

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke påvirker det eksterne miljø.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer en positiv udvikling i regnskabsåret 2016/2017.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som væsentligt har påvirket den økonomiske stilling.

**Hoved- og nøgletal**

---

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

*Hovedtal er i tusinder.*

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Resultatopgørelsen:					
Resultat af primær drift	327	381	518	331	431
Finansielle omkostninger	-84	-95	-339	-254	-274
Årets resultat	194	220	137	105	117
Balance:					
Balancesum	9.442	9.665	9.551	9.804	10.292
Egenkapital	2.901	2.707	2.487	2.350	2.245
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	126	493	200	281	453
Investeringsaktivitet	0	0	0	0	-14
Finansieringsaktivitet	-214	-211	63	-124	-119
Nøgletal i %					
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7	8	6	5	5
Soliditetsgrad (%)	31	28	26	24	22

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger samt tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	50 år
Installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelsen

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>476.023</b>	<b>529.703</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-148.598</u>	<u>-148.598</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>327.425</b>	<b>381.105</b>
Finansielle indtægter		5.584	1.092
Finansielle omkostninger		<u>-84.254</u>	<u>-94.548</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.755</b>	<b>287.649</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-54.707</u>	<u>-67.570</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>194.048</b>	<b>220.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>194.048</u>	<u>220.079</u>
		<u><b>194.048</b></u>	<u><b>220.079</b></u>

## Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	9.075.421	9.221.219
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	2.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.075.421</b>	<b>9.224.019</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.075.421</b>	<b>9.224.019</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.922	0
Tilgodehavende selskabsskat		19.409	0
Andre tilgodehavender		1.753	5.288
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.084</b>	<b>5.288</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>342.199</b>	<b>435.783</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>366.283</b>	<b>441.071</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.441.704</b>	<b>9.665.090</b>

## Balance 31. juli 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		1.460.419	1.460.419
Overført resultat		1.140.438	946.389
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.900.857</b>	<b>2.706.808</b>
Hensættelser til udskudt skat		355.251	355.304
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>355.251</b>	<b>355.304</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	3.949.748	4.166.428
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.949.748</b>	<b>4.166.428</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		216.680	213.860
Gæld til realkreditinstitutter		1.696.341	1.701.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16.967
Selskabsskat		0	52.495
Anden gæld		59.631	102.004
Periodeafgrænsningsposter		37.526	30.178
Deposita og forudbetalt leje		225.670	319.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.235.848</b>	<b>2.436.550</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.185.596</b>	<b>6.602.978</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.441.704</b>	<b>9.665.090</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Pengestrømsopgørelse

---

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Årets resultat	194.048	220.079
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	148.598	148.598
Skat af årets resultat	54.707	67.570
Ændring i tilgodehavender	614	20.955
Ændring i leverandørgæld mv.	-145.531	55.071
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>252.436</b>	<b>512.273</b>
Betalt selskabsskat	-126.664	-19.029
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>125.772</b>	<b>493.244</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-213.860	-211.076
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-213.860</b>	<b>-211.076</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-88.088</b>	<b>282.168</b>
Likvider, primo	-1.266.054	-1.548.222
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>-1.354.142</b>	<b>-1.266.054</b>

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	54.760	67.281
Udskudt skat	-53	289
	<u>54.707</u>	<u>67.570</u>
 <b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>8.988.011</u>	<u>8.988.011</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.988.011</u>	<u>8.988.011</u>
Opskrivninger primo	<u>2.011.989</u>	<u>2.011.989</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>2.011.989</u>	<u>2.011.989</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.778.781	-1.632.983
Årets afskrivninger	-145.798	-145.798
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.924.579</u>	<u>-1.778.781</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>9.075.421</u>	<u>9.221.219</u>
 <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	<u>205.079</u>	<u>205.079</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>205.079</u>	<u>205.079</u>
Af- og nedskrivninger primo	-202.279	-199.479
Årets afskrivninger	-2.800	-2.800
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-205.079</u>	<u>-202.279</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>2.800</u>

## Noter

---

### 4. Egenkapitalopgørelse

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	300.000	1.460.419	946.389	2.706.808
Forslag til årets resultatdisponering			194.048	194.048
	<u>300.000</u>	<u>1.460.419</u>	<u>1.140.437</u>	<u>2.900.856</u>

Anpartskapitalen består af 300 anparter á kr. 1.000.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Langfristet gældsforpligtelse vedrører gæld til realkreditinstitut. Gældsforpligtelsen forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
Indenfor 1 år	216.680	213.860
Mellem 1 - 5 år	1.150.497	1.111.564
Efter 5 år	2.799.251	3.054.865
	<u>4.166.428</u>	<u>4.380.289</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-216.680</u>	<u>-213.860</u>
	<u>3.949.748</u>	<u>4.166.429</u>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli udgør 9.075.421 DKK.