



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET VIBORGVEJ 52 7800 SKIVE APS**

**VIBORGVEJ 52, 7800 SKIVE**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2016

---

**Jørgen Hansen**

**CVR-NR. 27 33 06 06**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 5     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 6-8   |
| Resultatopgørelse.....                      | 9     |
| Balance.....                                | 10    |
| Noter.....                                  | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Viborgvej 52 7800 Skive ApS  
Viborgvej 52  
7800 Skive

CVR-nr.: 27 33 06 06  
Stiftet: 25. august 2003  
Hjemsted: Skive  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jørgen Hansen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
7800 Skive

**Pengeinstitut** Nordea Bank Danmark A/S  
Østergade 4-6  
7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Viborgvej 52 7800 Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 8. marts 2016

Direktion

---

Jørgen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Viborgvej 52 7800 Skive ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Viborgvej 52 7800 Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 virksomheden, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 8. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervsudlejning af fast ejendom samt beslægtet investeringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for regnskabsåret svarer til det forventede.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Viborgvej 52 7800 Skive ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Andre eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 13-20 år | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter andele i kommanditselskab (associeret virksomhed), der ikke forventes afhændet. Disse kapitalandele måles til kostpris.

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## 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 efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....              |      | <b>1.705.741</b> | <b>1.711.748</b> |
| Eksterne omkostninger.....               |      | 8.933            | -16.074          |
| Afskrivninger.....                       |      | -843.002         | -843.003         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....              |      | <b>871.672</b>   | <b>852.671</b>   |
| Finansielle indtægter.....               | 1    | 211.671          | 129.371          |
| Finansielle omkostninger.....            |      | -254.510         | -152.106         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....           |      | <b>828.833</b>   | <b>829.936</b>   |
| Skat af årets resultat.....              | 2    | -200.633         | -205.360         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....              |      | <b>628.200</b>   | <b>624.576</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... |      | 750.000          | 600.000          |
| Anvendt af tidligere års overskud.....   |      | -121.800         | 24.576           |
| <b>I ALT</b> .....                       |      | <b>628.200</b>   | <b>624.576</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 1.340.227        | 2.183.229        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>1.340.227</b> | <b>2.183.229</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 170.000          | 170.000          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 1.500.000        | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>4</b> | <b>1.670.000</b> | <b>170.000</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>3.010.227</b> | <b>2.353.229</b> |
| Tilgodehavender fra salg.....                    |          | 2.825            | 2.777            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 4.466.230        | 3.390.509        |
| Udskudt skatteaktiv.....                         |          | 197.400          | 143.200          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 324.425          | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>4.990.880</b> | <b>3.536.486</b> |
| <b>Likvider.....</b>                             |          | <b>1.493.608</b> | <b>605.757</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>6.484.488</b> | <b>4.142.243</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>9.494.715</b> | <b>6.495.472</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                              |          | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført overskud.....                           |          | 37.885           | 715              |
| Forslag til udbytte.....                         |          | 750.000          | 600.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>5</b> | <b>1.787.885</b> | <b>1.600.715</b> |
| Gæld til kreditinstitutter.....                  |          | 6.658.684        | 3.526.992        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>6</b> | <b>6.658.684</b> | <b>3.526.992</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 6        | 360.705          | 494.711          |
| Selskabsskat.....                                |          | 303.667          | 248.528          |
| Anden gæld.....                                  |          | 383.774          | 624.526          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>1.048.146</b> | <b>1.367.765</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>7.706.830</b> | <b>4.894.757</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>9.494.715</b> | <b>6.495.472</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 8        |                  |                  |

## NOTER

|   | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.                              | Note                  |
|---|----------------|--|-----------------------|
| <b>Finansielle indtægter</b>                          |                |  | <b>1</b>              |
| Tilknyttede virksomheder.....                         | 175.721        | 116.855                                  |                       |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                   | 35.950         | 12.516                                   |                       |
|   | <b>211.671</b> | <b>129.371</b>                           |                       |
| <b>Skat af årets resultat</b>                         |                |  | <b>2</b>              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 303.667        | 248.528                                  |                       |
| Regulering af udskudt skat.....                       | -103.034       | -43.168                                  |                       |
|   | <b>200.633</b> | <b>205.360</b>                           |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                       |                |  | <b>3</b>              |
|   |                | Grunde og bygninger                      |                       |
| Kostpris 1. januar 2015.....                          |                | 12.127.709                               |                       |
| Kostpris 31. december 2015.....                       |                | <b>12.127.709</b>                        |                       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....             |                | 9.944.480                                |                       |
| Årets afskrivninger .....                             |                | 843.002                                  |                       |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....          |                | <b>10.787.482</b>                        |                       |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....          |                | <b>1.340.227</b>                         |                       |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                      |                |  | <b>4</b>              |
|   |                | Kapitalandele i associerede virksomheder | Andre tilgodehavender |
| Kostpris 1. januar 2015.....                          | 170.000        |  | 0                     |
| Tilgang.....  | 0              |  | 1.500.000             |
| Kostpris 31. december 2015.....                       | <b>170.000</b> |  | <b>1.500.000</b>      |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....          | <b>170.000</b> |  | <b>1.500.000</b>      |
| <b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b> |                |  |                       |
| Navn og hjemsted                                      | Egenkapital    | Årets resultat                           | Stemme- og ejerandel  |
| K/S Frankfurt, Lyngby.....                            | 16.334.405     | 542.704                                  | 20 %                  |

Ovenstående regnskabstal for K/S Frankfurt er uddrag fra regnskabet for 2014.

## NOTER

|                    |             |
|--------------------|-------------|
|                    | <b>Note</b> |
| <b>Egenkapital</b> | <b>5</b>    |

|  | Anpartskapital   | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|--|------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015.....              | 1.000.000        | 715                  | 600.000                | 1.600.715        |
| Betalt udbytte.....                          |                  |                      | -600.000               | -600.000         |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter..... |                  | 158.970              |                        | 158.970          |
| Forslag til årets resultatdisponering.....   |                  | -121.800             | 750.000                | 628.200          |
| <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>    | <b>1.000.000</b> | <b>37.885</b>        | <b>750.000</b>         | <b>1.787.885</b> |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

|  |                        |                          |                    |                        |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |                        |                          |                    | <b>6</b>               |
|  | 1/1 2015<br>gæld i alt | 31/12 2015<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter.....        | 4.021.703              | 7.019.389                | 360.705            | 5.212.312              |
|  | <b>4.021.703</b>       | <b>7.019.389</b>         | <b>360.705</b>     | <b>5.212.312</b>       |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Eventualposter mv.</b> | <b>7</b> |
|---------------------------|----------|

Selskabet har indgået en renteswap med Nordea Bank Danmark A/S.

Kontrakten udløber den 29. december 2034. Kontrakten er indgået for at sikre fremtidige betalingsstrømme ved at afdække en del af selskabets renterisiko, der knytter sig til variabelt forrentet prioritetsgæld.

### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AH Skive ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### *Hæftelser i øvrigt*

Selskabet ejer en andel i kommanditselskabet K/S Frankfurt og har i denne forbindelse overtaget en forpligtelse til at foretage indskud af endnu ikke opkrævet kommanditindskud. Resthæftelsen udgør 3.733 tkr.

|  |          |
|--|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> | <b>8</b> |
|--|----------|

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.019 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.340 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 3.231 tkr. som er i selskabets besiddelse.