

# Ejendommen Randersvej 43 ApS

Hirsevangen 3, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 52 04 64

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Georg H. Jensen', written over a horizontal line.

Georg Helmer Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Randersvej 43 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 7. juni 2016

**Direktion**

  
Georg Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til anpartshaveren i Ejendommen Randersvej 43 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Randersvej 43 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 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er 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.

Aarhus, den 7. juni 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Randersvej 43 ApS Hirsevangen 3 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 27 52 04 64
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Georg Jensen
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendommen Randersvej 43 ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	BJ Data Support ApS, Aarhus BJ Ejendom ApS, Aarhus Staghøjvej 32 ApS, Aarhus Aroskonsulent.dk ApS, Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Randersvej 43 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Andre investeringsaktiver**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Randersvej 43 ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>237.525</b>	<b>230.428</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.805	-48.405
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>177.720</b>	<b>182.023</b>
Andre finansielle indtægter	11.242	74.530
2 Øvrige finansielle omkostninger	-180.638	-157.788
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.324</b>	<b>98.765</b>
3 Skat af årets resultat	-7.421	-27.330
<b>Årets resultat</b>	<b>903</b>	<b>71.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	903	71.435
<b>Disponeret i alt</b>	<b>903</b>	<b>71.435</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	7.618.983	3.978.788
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.618.983</u>	<u>3.978.788</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	467.500	467.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>467.500</u>	<u>467.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.086.483</u></b>	<b><u>4.446.288</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	459.787	2.553.023
Udskudte skatteaktiver	58.506	47.197
Andre tilgodehavender	6.010	5.835
Periodeafgrænsningsposter	3.297	0
Tilgodehavender i alt	<u>527.600</u>	<u>2.612.055</u>
Likvide beholdninger	<u>705.433</u>	<u>387.196</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.233.033</u></b>	<b><u>2.999.251</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.319.516</u></b>	<b><u>7.445.539</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	314.809	313.906
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>439.809</u></b>	<b><u>438.906</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.684.842	2.520.113
	Deposita	199.583	115.858
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.884.425</u>	<u>2.635.971</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	136.000	96.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.750	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	229.763	176.215
	Selskabsskat	18.657	33.982
	Anden gæld	3.591.112	4.063.665
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.995.282</u>	<u>4.370.662</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.879.707</u></b>	<b><u>7.006.633</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.319.516</u></b>	<b><u>7.445.539</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	5.146
Andre finansielle omkostninger	<u>180.638</u>	<u>152.642</u>
	<b><u>180.638</u></b>	<b><u>157.788</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	18.730	33.982
Årets regulering af udskudt skat	-11.309	-24.352
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>17.700</u>
	<b><u>7.421</u></b>	<b><u>27.330</u></b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	4.210.119
Tilgang	<u>3.700.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>7.910.119</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	231.331
Årets afskrivninger	<u>59.805</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>291.136</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>7.618.983</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	967.500	967.500
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>967.500</b>	<b>967.500</b>
Nedskrivning 1. januar 2015	-500.000	-500.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-500.000</b>	<b>-500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>467.500</b>	<b>467.500</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendommen Randersvej 43 ApS
BJ Data Support ApS, Aarhus	100 %	-64.625	35.947	365.000
BJ Ejendom ApS, Aarhus	50 %	406.618	170.001	62.500
Staghøjvej 32 ApS, Aarhus	50 %	28.719	-10.703	40.000
Aroskonsulent.dk ApS, Aarhus	50 %	310.768	105.124	0
		<b>681.480</b>	<b>300.369</b>	<b>467.500</b>

## 6. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	313.906	438.906
Årets overførte overskud eller underskud	0	903	903
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>314.809</b>	<b>439.809</b>

## Noter

### 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	136.000	4.140.842	4.820.842	2.616.913
Deposita	0	0	199.583	115.858
	<b>136.000</b>	<b>4.140.842</b>	<b>5.020.425</b>	<b>2.732.771</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.619 t.kr.

Selskabets har afgivet selvskyldnerkaution over dattervirksomheders finansieringskilder:

- Staghøjvej 32 ApS overfor Nordea
- Aroskontsulent.dk ApS overfor Nordea
- BJ Ejendom ApS overfor Nordea

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders banklån. Dattervirksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 0 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr.



## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Georg Jensen