

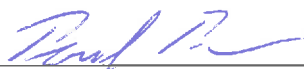
## **Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004**

Marselis Boulevard 36, 13. th.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27713904

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2017

### **Dirigent**



---

Navn: Poul Bentsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004

Marselis Boulevard 36, 13. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27713904

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Poul Bentsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2017

**Direktion**

  
Poul Bentsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 10.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Henrik Vedel

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt øvrige aktiviteter i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 959 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et lignende resultat i 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.841.500</b>	<b>1.833.481</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.116	(22.498)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.843.616</b>	<b>1.810.983</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	49
Andre finansielle omkostninger	2	(612.327)	(618.462)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.231.289</b>	<b>1.192.570</b>
Skat af årets resultat	3	(272.636)	(281.133)
<b>Årets resultat</b>		<b>958.653</b>	<b>911.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		958.653	911.437
		<b>958.653</b>	<b>911.437</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.999.458	26.999.458
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>26.999.458</b>	<b>26.999.458</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>26.999.458</b>	 <b>26.999.458</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>26.999.458</b>	 <b>26.999.458</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		2.535.000	2.535.000
Overført overskud eller underskud		7.098.441	6.308.537
<b>Egenkapital</b>		<b>10.633.441</b>	<b>9.843.537</b>
Udskudt skat		1.276.117	1.234.204
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.276.117</b>	<b>1.234.204</b>
Ansvarlig lånekapital		1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.943.429	9.494.105
Bankgæld		751.091	1.191.091
Deposita		1.579.315	1.557.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>12.673.835</b>	<b>13.642.940</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	964.789	941.019
Bankgæld		363.656	309.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.228	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	24.228
Skyldig selskabsskat		123.127	221.996
Anden gæld	6	910.265	751.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.416.065</b>	<b>2.278.777</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.089.900</b>	<b>15.921.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.999.458</b>	<b>26.999.458</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	2.535.000	6.308.537	9.843.537
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(216.345)	(216.345)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	47.596	47.596
Årets resultat	0	0	958.653	958.653
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.535.000</b>	<b>7.098.441</b>	<b>10.633.441</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	49
	<b>0</b>	<b>49</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	561
Renteomkostninger i øvrigt	612.327	617.901
	<b>612.327</b>	<b>618.462</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	230.723	283.996
Ændring af udskudt skat	41.913	(374)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2.489)
	<b>272.636</b>	<b>281.133</b>
		<b>Investerings</b>
		<b>-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		23.749.458
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>23.749.458</b>
Opskrivninger primo		3.250.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>3.250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>26.999.458</b>

Selskabets investeringsejendom er en hospitalejeendom på 1.723 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus omegn. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en restperiode på 3,5 år. Den årlige leje udgør 1.100 kr. pr. m<sup>2</sup>

Kapitalafkastet udgør 7,25% pr. 31.12.2016 (7,17% pr. 31.12.2015). En forøgelse af kapitalafkastet 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,6 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 15.670 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	524.789	501.019	8.943.429	5.710.948
Bankgæld	440.000	440.000	751.091	0
Deposita	0	0	1.579.315	0
	<b>964.789</b>	<b>941.019</b>	<b>12.673.835</b>	<b>7.110.948</b>
			<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>				
Skyldige renter			33.159	91.115
Afledte finansielle instrumenter			877.106	660.761
			<b>910.265</b>	<b>751.876</b>

Selskabet har indgået fastrenteswap på 7,9 mio. kr. til en fast rente på 2,32% modtagende variabel rente der løber frem til 2032. Markedsværdi heraf afhænger af den fremtidige variable rente, og der opgøres derfor ikke en afdragsprofil herpå.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.250 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.999 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne nedenfor.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### **Gæld tilknyttet investeringsejendomme**

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

#### **Renteswaps indgået til sikring af fast rente**

Renteswaps indgået til sikring af fast rente indregnet til dagsværdi skal med den nye årsregnskabslov reguleres over egenkapitalen. Tidligere blev denne værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabsloven er der foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

#### **Effekt af praksisændring**

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringen som er beskrevet udgør en forøgelse af driftsresultatet på 216 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 216 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 48 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er forøget med 169 t.kr. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31.12.2016 er uændret.

Ud over de nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Anvendt regnskabspraksis

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.