

**Ejendomsanpartsselskabet af 30.  
september 2004**

**CVR-nr. 27713904**

**Saralyst Allé 48-50**

**8270 Højbjerg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Poul Bentsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004  
Saralyst Allé 48-50  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 27713904

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Poul Bentsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.03.2016

### Direktion

Poul Bentsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 30. september 2004 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Vedel  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet 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 1.051 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et lignende resultat for 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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.

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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.833.481</b>	<b>1.808.154</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		156.405	(680.728)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.989.886</b>	<b>1.127.426</b>
Andre finansielle indtægter	1	49	8.333
Andre finansielle omkostninger	2	(618.462)	(610.433)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.371.473</b>	<b>525.326</b>
Skat af ordinært resultat	3	(320.492)	(123.640)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.050.981</b>	<b>401.686</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.050.981	401.686
		<b>1.050.981</b>	<b>401.686</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		26.999.458	26.999.458
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>26.999.458</u>	<u>26.999.458</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>26.999.458</u>	 <u>26.999.458</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 7.635
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>7.635</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>0</u>	 <u>7.635</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>26.999.458</u>	 <u>27.007.093</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		2.535.000	2.535.000
Overført overskud eller underskud		6.308.537	5.257.556
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.843.537</u></b>	<b><u>8.792.556</u></b>
Udskudt skat		1.234.204	1.197.708
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.234.204</u></b>	<b><u>1.197.708</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.494.105	9.995.355
Bankgæld		1.191.091	1.631.091
Anden gæld		1.557.744	1.549.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>13.642.940</u></b>	<b><u>14.575.978</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	941.019	935.051
Bankgæld		309.658	557.803
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.228	0
Skyldig selskabsskat		221.996	63.868
Anden gæld		781.876	884.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.278.777</u></b>	<b><u>2.440.851</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.921.717</u></b>	<b><u>17.016.829</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>26.999.458</u></b>	<b><u>27.007.093</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	2.535.000	5.257.556	8.792.556
Årets resultat	0	0	1.050.981	1.050.981
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.535.000</b>	<b>6.308.537</b>	<b>9.843.537</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49	7.635
Renteindtægter i øvrigt	0	698
	<b>49</b>	<b>8.333</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	561	0
Renteomkostninger i øvrigt	617.901	610.433
	<b>618.462</b>	<b>610.433</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	283.996	79.868
Ændring af udskudt skat	38.985	51.214
Effekt af ændrede skattesatser	(2.489)	(7.442)
	<b>320.492</b>	<b>123.640</b>
		<b>Investerings-</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>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	495.051	501.019	9.494.105	6.398.197
Bankgæld	440.000	440.000	1.191.091	0
Anden gæld	0	0	1.557.744	0
	<b>935.051</b>	<b>941.019</b>	<b>13.642.940</b>	<b>7.798.197</b>

## 6. 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.