

# **Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S**

M.P. Bruuns Gade 36, 1., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27 97 01 84

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.10.16

Lars Horst Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
M.P. Bruuns Gade 36, 1.  
8000 Aarhus C  
Telefon: 89 37 00 00  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 27 97 01 84

---

**Bestyrelse**

---

Direktør Ib Frede Andersen, formand  
Direktør Alan Ib Rasmussen, medlem  
Direktør Søren Kalmar Poulsen, medlem  
Direktør Lars Horst Petersen, medlem

---

**Direktion**

---

Direktør Lars Horst Petersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. september 2016

### **Direktionen**

Direktør Lars Horst Petersen

### **Bestyrelsen**

Direktør Ib Frede Andersen  
Formand

Direktør Alan Ib Rasmussen

Direktør Søren Kalmar Poulsen

Direktør Lars Horst Petersen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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.

Aarhus, den 28. september 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat efter skat på DKK 6.631.065 mod DKK 5.018.823 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.388.819.

Resultatet er positivt påvirket af avance ved salg af ejerlejligheder på ca. t.DKK 4.800 før skat. Sidste år udgjorde avance ved salg af ejerlejligheder t.DKK 3.100 før skat. Ses der bort fra avancen ved salg, stemmer resultatet overens med sidste år samt det budgetterede resultat.

Ejendomsporteføljens værdiansættelse er uændret i forhold til året før. De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2015/16 udgør ca. 4,58% sammenlignet med 4,90% året før. Faldet i afkastkravet er i tråd med markedsudviklingen. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelig materiale om markedsniveauet.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet er pr. balancedagen fortsat i besiddelse af egne aktier for nominelt t. DKK 1.075. En annulation af egne aktier i form af en kapitalnedsættelse forventes gennemført i indeværende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling

Resultatet for regnskabsåret 2016/17 forventes at udvise et overskud på ca. t. DKK 6.400 før kursreguleringer og skat.

## Resultatopgørelse

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.135.063</b>	<b>6.274.008</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.135.063</b>	<b>6.274.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.810.352	3.134.676
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	332.465	164.648
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.277.880</b>	<b>9.573.332</b>
Andre finansielle indtægter	212.462	0
Andre finansielle omkostninger	-2.141.890	-3.137.312
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.929.428</b>	<b>-3.137.312</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.348.452</b>	<b>6.436.020</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-1.717.387	-1.417.197
<b>Årets resultat</b>	<b>6.631.065</b>	<b>5.018.823</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	3.631.065	5.018.823
<b>I alt</b>	<b>6.631.065</b>	<b>5.018.823</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	139.953.451	159.490.919
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>139.953.451</b>	<b>159.490.919</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>139.953.451</b>	<b>159.490.919</b>
	Andre tilgodehavender	2.910.773	1.961.618
	Periodeafgrænsningsposter	21.441	39.309
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.932.214</b>	<b>2.000.927</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.472.394</b>	<b>2.423.590</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.404.608</b>	<b>4.424.517</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>148.358.059</b>	<b>163.915.436</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	10.750.000	10.750.000
	Overført resultat	19.638.819	16.007.754
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.388.819</b>	<b>26.757.754</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.686.605	3.871.548
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.686.605</b>	<b>3.871.548</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	97.602.509	116.783.261
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.668.797	7.184.875
	Anden gæld	0	2.637.400
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>103.271.306</b>	<b>126.605.536</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.449.494	2.289.053
	Gæld til kreditinstitutter	0	833.430
	Deposita	2.772.203	2.779.401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	321.453	276.117
	Selskabsskat	902.330	0
	Anden gæld	565.849	470.126
	Periodeafgrænsningsposter	0	32.471
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.011.329</b>	<b>6.680.598</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>110.282.635</b>	<b>133.286.134</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>148.358.059</b>	<b>163.915.436</b>

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	902.330	0
Årets udskudte skat	815.057	1.417.197
I alt	1.717.387	1.417.197

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	150.306.187
Afgang i året	-18.922.394
Kostpris pr. 30.06.16	131.383.793
Opskrivninger pr. 30.06.15	9.184.732
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-615.074
Opskrivninger pr. 30.06.16	8.569.658
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	139.953.451

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	10.750.000	13.338.931	0
Køb af egne kapitalandele	0	-2.350.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	5.018.823	0
Saldo pr. 30.06.15	10.750.000	16.007.754	0

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	10.750.000	16.007.754	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.631.065	3.000.000
Saldo pr. 30.06.16	10.750.000	19.638.819	3.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.750	1.000

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 30.06.16	1.075	1.075.000	10%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på en aktionærs udtræden.



#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	2.449.494	80.940.097	100.052.003	117.572.314
Kreditinstitutter i øvrigt	0	5.668.797	5.668.797	7.684.875
Anden gæld	0	0	0	3.637.400
I alt	2.449.494	86.608.894	105.720.800	128.894.589

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 100.052 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 139.953.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

#### 6. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale med en opsigelsesfrist på 6 måneder.