

# **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 01.07.18 - 30.06.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.10.19

Lars Horst Petersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**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  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Lars Jørgen Horst Petersen

---

**Bestyrelse**

---

Direktør Ib Frede Andersen  
Direktør Alan Ib Rasmussen  
Direktør Lars Jørgen Horst Petersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 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 og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. september 2019

**Direktionen**

Direktør Lars Jørgen Horst Petersen

**Bestyrelsen**

Direktør Ib Frede Andersen  
Formand

Direktør Alan Ib  
Rasmussen

Direktør Lars Jørgen Horst  
Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29/2 2004 A/S for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 18. september 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8834

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 13.562.319 mod DKK 5.864.147 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.825.047.

Resultatet er positivt påvirket af avance ved salg af ejerlejligheder på ca. t.DKK 966 før skat. Sidste år udgjorde avance ved salg af ejerlejligheder t.DKK 3.328 før skat. Ses der bort fra avancen ved salg, ligger resultatet tæt på det budgetterede resultat og lidt mindre end niveauet sidste år.

Ejendomsporteføljen er i regnskabsåret opskrevet med t.DKK 13.500. De anvendte gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen af porteføljen i 2018/19 udgør ca. 4,17% sammenlignet med 4,57% året før. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelig materiale om markedsniveauet.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Resultatet for regnskabsåret 2019/20 forventes at udvise et overskud på ca. t.DKK 3.000 før værdireguleringer af ejendommene og skat.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.109.003</b>	<b>4.545.341</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.109.003</b>	<b>4.545.341</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.466.426	4.078.358
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>18.575.429</b>	<b>8.623.699</b>
Finansielle omkostninger	-1.236.055	-1.319.883
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.339.374</b>	<b>7.303.816</b>
Skat af årets resultat	-3.777.055	-1.439.669
<b>Årets resultat</b>	<b>13.562.319</b>	<b>5.864.147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	3.000.000
Overført resultat	3.562.319	2.864.147
<b>I alt</b>	<b>13.562.319</b>	<b>5.864.147</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	110.026.583	100.602.732
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.026.583</b>	<b>100.602.732</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>110.026.583</b>	<b>100.602.732</b>
	Andre tilgodehavender	135.074	5.360.459
	Periodeafgrænsningsposter	4.393	6.349
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>139.467</b>	<b>5.366.808</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.440.599</b>	<b>3.904.483</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.580.066</b>	<b>9.271.291</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>113.606.649</b>	<b>109.874.023</b>

	30.06.19	30.06.18
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	9.675.000	9.675.000
Overført resultat	30.150.047	26.587.728
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.825.047</b>	<b>39.262.728</b>
Hensættelser til udskudt skat	8.343.202	5.201.639
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.343.202</b>	<b>5.201.639</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	51.037.685	59.797.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.037.685</b>	<b>59.797.518</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	884.443	994.582
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.053	332.133
Deposita	2.112.455	2.449.054
Selskabsskat	460.492	1.122.745
Anden gæld	830.272	713.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.400.715</b>	<b>5.612.138</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.438.400</b>	<b>65.409.656</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>113.606.649</b>	<b>109.874.023</b>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18			
Saldo pr. 01.07.17	9.675.000	23.723.581	3.000.000
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.864.147	3.000.000
Saldo pr. 30.06.18	9.675.000	26.587.728	3.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	9.675.000	26.587.728	3.000.000
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.562.319	10.000.000
Saldo pr. 30.06.19	9.675.000	30.150.047	10.000.000

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	92.556.639
Tilgang i året	19.063
Afgang i året	-3.968.579
Kostpris pr. 30.06.19	88.607.123
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	8.046.093
Dagsværdireguleringer i året	13.500.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-126.633
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	21.419.460
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	110.026.583

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et relevant afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det vægtede afkastkrav er for 2018/19 fastsat til 4,17% sammenlignet med 4,57% året før.

Ejendommene er på balancedagen fuldt udlejede svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 5.700. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	884.443	47.400.000	51.922.128	60.792.100
I alt	884.443	47.400.000	51.922.128	60.792.100

## 3. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 51.922 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 110.027.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.500, der giver pant i ovenstående  
investerings-  
ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kredit-  
institutter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn-  
skabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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