

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

Ejendomsselskabet ACC Århus ApS

Oktobervej 69, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 28 49 18 75

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20/6.2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomselskabet ACC Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. juni 2016

Direktion



Claus Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ACC Århus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet ACC Århus 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. juni 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet ACC Århus ApS
Oktobervej 69
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 28 49 18 75
Hjemsteds-
kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Claus Christensen

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ACC Århus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2015 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på 5 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser opstået ved erhvervelse af investeringsejendomme indregnes til lånets pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		76.431	66.287
Værdiregulering af investeringsejendomme		100	-5.672
Driftsresultat		76.531	60.615
Finansielle indtægter		35	141
Finansielle omkostninger	1	-27.694	-27.410
Ordinært resultat før skat		48.872	33.346
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		48.872	33.346
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		48.872	33.346
Disponeret i alt		48.872	33.346

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme		<u>1.570.227</u>	<u>1.570.227</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.570.227</u>	<u>1.570.227</u>
Anlægsaktiver		<u>1.570.227</u>	<u>1.570.227</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>152.697</u>	<u>123.996</u>
Omsætningsaktiver		<u>152.697</u>	<u>123.996</u>
Aktiver i alt		<u>1.722.924</u>	<u>1.694.223</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		446.000	446.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		327.408	278.536
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	3	773.408	724.536
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld	4	615.958	657.391
Langfristede gældsforpligtelser		615.958	657.391
Kortfristet del af langfristet gæld	4	41.212	40.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		176.015	161.545
Anden gæld		116.331	110.655
Kortfristede gældsforpligtelser		333.558	312.296
Gældsforpligtelser		949.516	969.687
Passiver i alt		1.722.924	1.694.223
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

0 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning, køb og salg af værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>9.022</u>	<u>8.025</u>
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		1.570.227
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>1.570.227</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdiregulering		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>1.570.227</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	446.000	0	278.536	0	724.536
Årets resultat		0	48.872	0	48.872
Egenkapital 31. december	446.000	0	327.408	0	773.408

Bevægelser på anpartskapitalen:

Anpartskapital ved stiftelse	125.000
Kapitalforhøjelse 2012	321.000
Anpartskapital 31. december	446.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

	2015	2014
Forfalder efter 5 år	448.039	497.007
Mellem 1 og 5 år	167.919	160.384
Langfristet del	615.958	657.391
Inden for 1 år	41.212	40.096
	657.170	697.487

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 657, er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på TDKK 1.570.