

# **W. Oschätzchen A/S**

Rungstedvej 13, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 28 61 75 18

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.02.17

Flemming Oschätzchen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 20

---

---

**Selskabet**

---

W. Oschätzchen A/S  
Rungstedvej 13  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 11 52 02  
Telefax: 86 11 59 53  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 28 61 75 18

---

**Bestyrelse**

---

Flemming Oschätzchen, formand  
Lene Balle Oschätzchen  
Marianne Oschätzchen Frøslev  
Lene Damgaard Oschätzchen  
Vibeke Oschätzchen

---

**Direktion**

---

Lene Balle Oschätzchen  
Lene Damgaard Oschätzchen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomhed**

---

Skovo A/S, Aarhus

---

**Associeret virksomhed**

---

Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for W. Oschätzchen 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 19. januar 2017

**Direktionen**

Lene Balle Oschätzchen

Lene Damgaard Oschätzchen

**Bestyrelsen**

Flemming Oschätzchen  
Formand

Lene Balle Oschätzchen

Marianne Oschätzchen Frøslev

Lene Damgaard Oschätzchen Vibeke Oschätzchen

## Til kapitalejerne i W. Oschätzchen A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for W. Oschätzchen A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 19. januar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt besiddelse af aktier og anparter i datter- og associerede virksomheder.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 12.890.586 mod DKK 6.397.011 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 229.515.709.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>12.864.178</b>	<b>12.440.571</b>
1 Personalemkostninger	-1.053.088	-1.641.678
	<b>11.811.090</b>	<b>10.798.893</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.744.272	-2.701.746
	<b>9.066.818</b>	<b>8.097.147</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	642.252	153.703
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.683.581	2.989.109
2 Andre finansielle indtægter	1.242.095	601.995
Andre finansielle omkostninger	-2.726.670	-3.982.825
	<b>5.841.258</b>	<b>-238.018</b>
	<b>14.908.076</b>	<b>7.859.129</b>
Skat af årets resultat	-2.017.490	-1.462.118
	<b>12.890.586</b>	<b>6.397.011</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.325.833	3.142.812
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overført resultat	5.564.753	-745.801
	<b>12.890.586</b>	<b>6.397.011</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	181.714.719	183.756.275
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.468	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	18.293.354	14.390.339
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>200.042.541</b>	<b>198.146.614</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.435.936	21.793.684
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	62.283.682	55.600.101
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.591.040	12.705.244
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.310.658</b>	<b>90.099.029</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>298.353.199</b>	<b>288.245.643</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	191.374	127.851
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.273.983	1.169.085
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.325.668	0
	Andre tilgodehavender	220.675	196.652
	Periodeafgrænsningsposter	246.512	234.062
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.258.212</b>	<b>1.727.650</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.785.569</b>	<b>9.617.326</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.043.781</b>	<b>11.344.976</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>311.396.980</b>	<b>299.590.619</b>

		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	1.577.400	1.577.400
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	61.355.701	54.029.868
	Overført resultat	166.582.608	161.017.855
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>229.515.709</b>	<b>220.625.123</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.186.876	7.882.954
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.307.500	1.156.881
	Selskabsskat	1.609.179	1.066.594
	Anden gæld	69.937.106	68.431.877
	Periodeafgrænsningsposter	840.610	427.190
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>81.881.271</b>	<b>78.965.496</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>81.881.271</b>	<b>78.965.496</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>311.396.980</b>	<b>299.590.619</b>

6 Eventualforpligtelser

## GENERELT

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

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

- Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte blevet indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen har ikke medført ændring af egenkapitalen pr. 30.09.16.

Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet i balance og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende forslag til udbytte.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 finansiel 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg og administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	-	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



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**

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	2014/15
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	1.027.955	1.613.315
Andre omkostninger til social sikring	20.175	20.092
Personalemkostninger i øvrigt	4.958	8.271
I alt	1.053.088	1.641.678

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	196.569	132.628
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	21.230	0
Øvrige finansielle indtægter	1.024.296	469.367
I alt	1.242.095	601.995

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Skovo A/S, Aarhus	100%

### 4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J, Aarhus	97%

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>				
Saldo pr. 01.10.14	1.577.400	58.640.069	161.763.656	4.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-4.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-7.753.013	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.142.812	-745.801	4.000.000
Saldo pr. 30.09.15	1.577.400	54.029.868	161.017.855	4.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	1.577.400	54.029.868	161.017.855	4.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	7.325.833	5.564.753	0
Saldo pr. 30.09.16	1.577.400	61.355.701	166.582.608	0

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	15.774	1.577.400

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 1.800 på balancedagen, hvoraf t.DKK 1.609 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet betalingsgarantier for samlet t.DKK 2.174.