

Aktieselskabet af 4/11 2005

Sødalsparken 18, 8220 Brabrand

CVR-nr. 29 17 26 76

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/9 – 31/8)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent
Uffe Baller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	6
Balance 31. august	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Aktieselskabet af 4/11 2005.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den / 2017

Direktion

Hans Henrik Kjølby

Bestyrelse

Lars Larsen

Jacob Brunsborg

Hans Henrik Kjølby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Aktieselskabet af 4/11 2005

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 4/11 2005 for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 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 / 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet af 4/11 2005 Sødalsparken 18 8220 Brabrand CVR-nr.: 29 17 26 76 Regnskabsår: 1. september - 31. august Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Lars Larsen Jacob Brunsborg Hans Henrik Kjølby
Direktion	Hans Henrik Kjølby
Advokat	Interlex Advokater Strandvejen 94 Postboks 161 8000 Aarhus C
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Bank	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme og investeringsvirksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Årsrapporten udviser et overskud på TDKK 60.374. Årets resultat er påvirket af, at selskabet i regnskabsåret har solgt alle kapitalandele i dattervirksomheder.

Selskabets egenkapital pr. 31. august 2016 udgør TDKK 92.221.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		6.726.186	6.761.335
Afskrivninger		-2.688.632	-2.688.632
Andre driftsindtægter		0	982.852
Resultat før finansielle poster		4.037.554	5.055.555
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	67.274.066	19.314.944
Finansielle indtægter	1	1.259.474	11.404.182
Finansielle omkostninger	2	-12.197.132	-1.874.002
Resultat før skat		60.373.962	33.900.679
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		60.373.962	33.900.679

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		60.373.962	33.900.679
		60.373.962	33.900.679

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		74.692.551	64.398.683
Anlæg under opførsel		881.018	0
Materielle anlægsaktiver	5	75.573.569	64.398.683
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	56.734.194
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		124.018.656	0
Finansielle anlægsaktiver		124.018.656	56.734.194
Anlægsaktiver		199.592.225	121.132.877
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		263	1.402
Andre tilgodehavender		269.402	1.183.648
Tilgodehavender		269.665	1.185.050
Værdipapirer		0	570.054.921
Likvide beholdninger		1.170.687	12.401.107
Omsætningsaktiver		1.440.352	583.641.078
Aktiver		201.032.577	704.773.955

Balance 31. august

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.363.601	2.363.601
Overført resultat		89.857.640	579.483.678
Egenkapital	6	92.221.241	581.847.279
Realkreditinstitutter	7	71.875.536	71.875.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.271.859	0
Langfristede gældsforpligtelser		79.147.395	71.875.357
Deposita		0	7.129.273
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.702.446	19.685.393
Anden gæld		9.961.495	24.236.653
Kortfristede gældsforpligtelser		29.663.941	51.051.319
Gældsforpligtelser		108.811.336	122.926.676
Passiver		201.032.577	704.773.955
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder udgør DKK 10.396 (DKK 0).		
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder udgør DKK 207.275 (DKK 115.628).		
3 Skat af årets resultat		
Skatterefusion tilknyttede virksomheder	0	0
Ændring udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Anlæg under opførsel</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. september 2015	70.000.000	0
Tilgang	12.982.500	881.018
Kostpris 31. august 2016	<u>82.982.500</u>	<u>881.018</u>
Afskrivninger 1. september 2015	5.601.317	0
Afskrivninger	2.688.632	0
Afgang afskrivninger	<u>-16.878.593</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. august 2016	<u>8.289.949</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>74.692.551</u>	<u>881.018</u>

Noter til årsrapporten

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. september 2015	37.419.250
Afgang	-37.419.250
Kostpris 31. august 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	19.314.944
Årets resultat	19.343.436
Afgang af- og nedskrivninger	-38.658.380
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>0</u>

Regnskabsposten omfatter kapitalandele i:

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Uldum P/S	Aarhus, Danmark	0,0%
Komplementarselskabet Uldum ApS	Aarhus, Danmark	0,0%

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september 2015	2.363.601	579.483.678	581.847.279
Udbetalt udbytte	0	-550.000.000	-550.000.000
Årets resultat	0	60.373.962	60.373.962
Egenkapital 31. august 2016	<u>2.363.601</u>	<u>89.857.640</u>	<u>92.221.241</u>

Selskabskapitalen består af 2.363.601 aktier a nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital (fortsat)

Ændring af aktiekapital i perioden fra den 4. november 2005 - 31. august 2016:

Aktiekapital 4. november 2005	833.800
Kapitalforhøjelse 2007	44.000
Kapitalforhøjelse 2008	1.350.000
Apportindskud 2013	135.801
Aktiekapital 31. august 2016	2.363.601

7 Prioritetsgæld

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Prioritetsgæld forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år	63.342.294	66.661.857
Mellem 1 og 5 år	8.533.242	5.213.500
Langfristet del	71.875.536	71.875.357
Indenfor 1 år	0	0
	<u>71.875.536</u>	<u>71.875.357</u>

8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kautions- og garantiforpligtelser.

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 74.693 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK 71.876.

Selskabet er sambeskattet med Anpartsselskabet af 19. december 2014.

Beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter medfører, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet af 4/11 2005 for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Koncernregnskab udarbejdes ikke jf. årsregnskabsloven §112.

Koncernforhold

Årsrapporten for Aktieselskabet af 4/11 2005 indgår i koncernregnskabet for Anpartsselskabet af 19. december 2014, CVR-nr- 36 47 11 82.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I regnskabsposten indgår årets omsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrations- og lokaleomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet er sambeskattet med Anpartsselskabet af 19. december 2014. Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernvirksomheder fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver (fortsat)

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med en negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabets en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.