



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

IMMERVAD ÅRHUS APS
STORE TORV 7, 3. SAL, C/O KONTORET, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Kim Krabbe

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Immervad Århus ApS Store Torv 7, 3. sal c/o Kontoret 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 30 08 83 87 Stiftet: 15. december 2006 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Ole Bjørvig Pedersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C |
| Advokat | Clemens Advokatpartnerselskab Skt.Clemens Stræde 7 8000 Aarhus C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Immervad Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. maj 2017

Direktion:

Ole Bjørvig Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Immervad Århus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Immervad Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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 19. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en meget markant gågadeejendom i Aarhus C, som udlejes til butik og bolig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.141.023 | 1.016.106 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 16.113 | 415.063 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.157.136 | 1.431.169 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 54.000 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -531.331 | -638.320 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 625.805 | 846.849 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -137.678 | -178.637 |
| ÅRETS RESULTAT | | 488.127 | 668.212 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 488.127 | 668.212 |
| I ALT | | 488.127 | 668.212 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 31.442.846 | 31.397.933 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 31.442.846 | 31.397.933 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 31.442.846 | 31.397.933 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 98.541 | 43.191 |
| Andre tilgodehavender..... | | 66.223 | 38.501 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 75.836 | 122.461 |
| Tilgodehavender..... | | 240.600 | 204.153 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.717 | 15.561 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 242.317 | 219.714 |
| AKTIVER..... | | 31.685.163 | 31.617.647 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 520.000 | 520.000 |
| Overført overskud..... | | 2.322.620 | 1.834.493 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 2.842.620 | 2.354.493 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.059.717 | 1.846.203 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.059.717 | 1.846.203 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 17.102.822 | 17.879.831 |
| Banklån..... | | 0 | 688.820 |
| Anden gæld..... | | 441.935 | 441.935 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 17.544.757 | 19.010.586 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 1.422.048 | 1.075.427 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 21.465 | 0 |
| Anden gæld..... | | 7.794.556 | 7.330.938 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 9.238.069 | 8.406.365 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 26.782.826 | 27.416.951 |
| PASSIVER..... | | 31.685.163 | 31.617.647 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|--------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -75.836 | -122.461 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 213.514 | 301.098 | |
| | 137.678 | 178.637 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 31.832.870 | |
| Tilgang..... | | 28.800 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 31.861.670 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016..... | | -434.937 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 16.113 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016..... | | -418.824 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 31.442.846 | |

Dagsværdi for investeringejendomme

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2007. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

I beregningen er anvendt det kommende års husleje samt årlige vedligeholdelsesomkostninger på 39 kr. pr. kvm og en udlejningsprocent på 100 %. Der er anvendt et afkast i intervallet 4-5 % alt efter om der er tale om bolig eller erhverv. Afkastsatsen er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkrav på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C.

Ændring i afkastsatsen med 0,1 % giver en ændring i værdien af ejendommen på +/- 683 tkr.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|
| Egenkapital | | | | | 3 |
| | | Selskabs- | Overført | I alt | |
| | | kapital | overskud | | |
| Egenkapital 31. december 2015..... | | 520.000 | 1.870.434 | 2.390.434 | |
| Praksisændringer..... | | | -35.941 | -35.941 | |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2016..... | | 520.000 | 1.834.493 | 2.354.493 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 488.127 | 488.127 | |
| Egenkapital 31. december 2016..... | | 520.000 | 2.322.620 | 2.842.620 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 1/1 2016 | 31/12 2016 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 17.968.058 | 17.902.352 | 799.530 | 13.992.927 | |
| Banklån..... | 1.676.020 | 622.518 | 622.518 | 0 | |
| Anden gæld..... | 441.935 | 441.935 | 0 | 0 | |
| | 20.086.013 | 18.966.805 | 1.422.048 | 13.992.927 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ApS SMBK NR 1209, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.902 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve med nom. 18.229 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 31.443 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 623 tkr., er der tinglyst ejerpantebrev med nom. 7.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 31.443 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | | | |
| 1 (2015: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Immervad Århus ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Den amortiserede kostpris for gælden er anvendt som værdien i indeværende år, og sammenligningstallene er tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 729 tkr. og efter skat med 564 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen pr. 1. januar 2015 er uændret, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2015 er steget med 215 tkr. Pr. 31. december 2016 er den langfristede gæld faldet med 276 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.