



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**  
**2015**  
**9. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2016**

---

**Kim Krabbe**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Ole Bjørvig Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Clemens Advokatpartnerselskab Skt. Clemens Stræde 7 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. maj 2016

Direktion

---

Ole Bjørvig Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Immervad Århus ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Immervad 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.

### 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 26. maj 2016

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Immervad Århus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede 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.

Immervad Århus ApS er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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 anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.016.106</b>	<b>1.015.956</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		415.063	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		299.253	-161.711
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.730.422</b>	<b>854.245</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	54.000	20.842
Andre finansielle omkostninger.....	2	-615.777	-1.110.109
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.168.645</b>	<b>-235.022</b>
Skat af årets resultat.....	3	-249.432	78.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>919.213</b>	<b>-156.897</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		919.213	-156.897
<b>I ALT</b> .....		<b>919.213</b>	<b>-156.897</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		31.397.933	30.950.271
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>31.397.933</b>	<b>30.950.271</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.397.933</b>	<b>30.950.271</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		43.191	41.853
Andre tilgodehavender.....		38.501	31.076
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		122.461	260.199
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>204.153</b>	<b>333.128</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>15.561</b>	<b>8.010</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>219.714</b>	<b>341.138</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.617.647</b>	<b>31.291.409</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		520.000	520.000
Overført overskud.....		1.870.434	951.221
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.390.434</b>	<b>1.471.221</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.856.340	1.484.447
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.856.340</b>	<b>1.484.447</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.833.753	18.221.233
Banklån.....		688.820	1.766.510
Deposita.....		441.935	395.569
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>18.964.508</b>	<b>20.383.312</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.075.427	864.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.402
Anden gæld.....		7.330.938	7.087.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.406.365</b>	<b>7.952.429</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.370.873</b>	<b>28.335.741</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.617.647</b>	<b>31.291.409</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	20.842	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	54.000	0	
	<b>54.000</b>	<b>20.842</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	66.533	73.012	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	549.244	1.037.097	
	<b>615.777</b>	<b>1.110.109</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-122.461	-260.199	
Regulering af udskudt skat.....	371.893	182.074	
	<b>249.432</b>	<b>-78.125</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		31.800.270	
Tilgang.....		32.600	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>31.832.870</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-850.000	
Årets værdireguleringer.....		415.063	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>-434.937</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>31.397.933</b>	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	520.000	951.221	1.471.221
Forslag til årets resultatdisponering.....		919.213	919.213
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>520.000</b>	<b>1.870.434</b>	<b>2.390.434</b>
			2015 kr.
Anpartskapital 1. januar 2011.....			125.000
Kontant kapitalforhøjelse 03.08.2011.....			375.000
Kontant kapitalforhøjelse 31.05.2013.....			10.000
Kontant kapitalforhøjelse 30.06.2014.....			10.000
<b>Anpartskapital 31. december 2015.....</b>			<b>520.000</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	18.221.233	17.921.980	88.227	14.871.651
Banklån.....	2.630.510	1.676.020	987.200	0
Deposita.....	395.569	441.935	0	441.935
	<b>21.247.312</b>	<b>20.039.935</b>	<b>1.075.427</b>	<b>15.313.586</b>

## Eventualposter mv.

7

*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 selskab ApS SMBK nr. 1209, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.922 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve med nom. 18.229 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 31.398 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.676 tkr., er der tinglyst ejerpantebrev med nom. 7.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 31.398 tkr.

**NOTER****Note****Ejerforhold****9**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anparts-kapitalen:

ApS SMBK nr. 1209  
Store Torv 7.3, c/o Kontoret  
8000 Aarhus C