

## **Ejendomsholding Århus ApS**

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 30353501

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsholding Århus ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30353501

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Claus Møller, formand  
Jesper Kaas Horsbøl  
Frank Trend Poulsen

### **Direktion**

Claus Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsholding Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.02.2017

### Direktion

Claus Møller

### Bestyrelse

Claus Møller  
formand

Jesper Kaas Horsbøl

Frank Trend Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsholding Århus ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsholding Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 for 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 24.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 1.534 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital udgør 12.814 t.kr.

For 2017 forventes ligeledes et positivt resultat.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet måler nu kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi mod tidligere dagsværdi. Praksisændringerne har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.250)</u>	<u>(11.650)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.250)</b>	<b>(11.650)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.544.281	1.483.374
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(11.575)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(633)</u>	<u>(174.228)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.530.823</b>	<b>1.297.496</b>
Skat af årets resultat	1	<u>3.000</u>	<u>55.806</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.533.823</u></b>	<b><u>1.353.302</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.533.823</u>	<u>1.353.302</u>
		<b><u>1.533.823</u></b>	<b><u>1.353.302</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.558.730	14.014.449
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.558.730</b>	<b>14.014.449</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.558.730</b>	<b>14.014.449</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		221.446	0
Tilgodehavende selskabsskat	3	387.265	190.850
<b>Tilgodehavender</b>		<b>608.711</b>	<b>190.850</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>608.711</b>	<b>190.850</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.167.441</b>	<b>14.205.299</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Virksomhedskapital		355.000	355.000
Overført overskud eller underskud		12.458.926	10.925.103
<b>Egenkapital</b>		<b>12.813.926</b>	<b>11.280.103</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.811.096
Skyldig selskabsskat		352.265	105.850
Anden gæld		1.250	8.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>353.515</b>	<b>2.925.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>353.515</b>	<b>2.925.196</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.167.441</b>	<b>14.205.299</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	355.000	10.925.103	11.280.103
Årets resultat	0	1.533.823	1.533.823
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>355.000</b>	<b>12.458.926</b>	<b>12.813.926</b>

## Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(3.000)	(40.320)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(15.486)</u>
	<b><u>(3.000)</u></b>	<b><u>(55.806)</u></b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>13.846.731</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>13.846.731</u></b>
Opskrivninger primo		167.718
Andel af årets resultat		1.544.281
Udbytte		<u>(3.000.000)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>(1.288.001)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>12.558.730</u></b>
		<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Ejendomsselskabet Skanderborgvej 156, Viby J. ApS		<u>100,0</u>

### 3. Tilgodehavende selskabsskat

Af den samlede tilgodehavende selskabsskat består 387.265 kr. af sambeskatningsbidrag med øvrige selskaber i sambeskatningen.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 01.07.2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i unoterede aktier.

Den regnskabsmæssige værdi af unoterede aktier udgør 12.558.730 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet måler nu kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi mod tidligere dagsværdi. Praksisændringerne har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital. Sammenligningstallene er tilpasset som følge heraf.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.