

---

***Ejendomsselskabet  
Engtoften 12 A/S***

Skolegade 7 B, 8000 Aarhus C

**Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 30 73 63 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/3 2017

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Engtoften 12 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2017

## Direktion

Thorkil Kristensen  
direktør

## Bestyrelse

Henning Norup  
formand

Christian Stangerup Broch-Lips

Thorkil Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engtoften 12 A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engtoften 12 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 20. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Engtoften 12 A/S Skolegade 7 B 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 30 73 63 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Henning Norup, formand Christian Stangerup Broch-Lips Thorkil Kristensen
<b>Direktion</b>	Thorkil Kristensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg, projektudvikling og udlejning af fast ejendom samt med de nævnte formål beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 14.983.413, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 17.124.841.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.448.700</b>	<b>-84.340</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-311.896
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.448.700</b>	<b>-396.236</b>
Finansielle omkostninger	3	-239.541	-250.254
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.209.159</b>	<b>-646.490</b>
Skat af årets resultat	4	-4.225.746	139.978
<b>Årets resultat</b>		<b>14.983.413</b>	<b>-506.512</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		14.983.413	-506.512
		<b>14.983.413</b>	<b>-506.512</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	5	0	5.470.630
Investeringsejendomme under udførelse	6	46.042.346	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.042.346</b>	<b>5.470.630</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.042.346</b>	<b>5.470.630</b>
Andre tilgodehavender		0	3.057
Udskudt skatteaktiv		0	43.113
Selskabsskat		29.680	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.680</b>	<b>46.170</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.787</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.467</b>	<b>46.170</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.083.813</b>	<b>5.516.800</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		16.624.841	1.641.428
<b>Egenkapital</b>	7	<b>17.124.841</b>	<b>2.141.428</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.212.313	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.212.313</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.333.855
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>2.333.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	281.675
Kreditinstitutter		9.668.278	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.700.314	12.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.378.067	747.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.746.659</b>	<b>1.041.517</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.746.659</b>	<b>3.375.372</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.083.813</b>	<b>5.516.800</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver under udførelse</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme under udførelse	19.500.000	0
	<b>19.500.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	311.896
	<b>0</b>	<b>311.896</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	239.541	10.687
Andre finansielle omkostninger	0	239.567
	<b>239.541</b>	<b>250.254</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-29.680	0
Årets udskudte skat	4.255.426	-139.978
	<b>4.225.746</b>	<b>-139.978</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	11.494.525
Overførsler i årets løb	<u>-11.494.525</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	-6.023.895
Overførsler i årets løb	<u>6.023.895</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme under udførelse <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	21.071.716
Overførsler i årets løb	<u>11.494.525</u>
Kostpris 31. december	<u>32.566.241</u>
Årets værdireguleringer	19.500.000
Overførsler i årets løb	<u>-6.023.895</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>13.476.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>46.042.346</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme under udførelse måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en betinget handel af anparterne i regnskabsåret 2017, hvor der er taget højde for byggeomkostninger samt et risikotillæg som følge af ejendommen pr. 31. december 2016 er under opførelse.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.641.428	2.141.428
Årets resultat	0	14.983.413	14.983.413
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>16.624.841</b>	<b>17.124.841</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	2.333.855
Langfristet del	0	2.333.855
Inden for 1 år	0	281.675
	<b>0</b>	<b>2.615.530</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 60.000, der giver pant i investeringsjendomme under udførsel, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	46.042.346	5.470.630

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Norup/Kristensen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## Garantier

Der er stillet øvrige garantier på TDKK 4.500.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engtoften 12 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger under opførelse.

Grunde og bygninger under opførelse er hidtil blevet målt til kostpris, men kan fremadrettet måles til dagsværdi, når grunde og bygninger under opførelse opfylder kriterierne for en investeringsejendom. Det vil sige, at det blandt andet er virksomhedens hensigt at besidde ejendommen med det formål at opnå lejeindtægter, gevinst ved salg eller begge dele.

Grunde og bygninger under opførelse, som er erhvervet med den hensigt, at ejendommen videresælges inden for en kortere årrække opfylder ikke kriterierne, og måles derfor ikke til dagsværdi. Sådanne ejendomme behandles som handelsejendomme.

Virksomhedens grunde og bygninger under opførelse opfylder kriterierne for en investeringsejendom. Det betyder, at investeringsejendommene måles til dagsværdi fra 1. januar 2016. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstallene.

### 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.



# Noter, regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme under udførelse og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme under udførelse*

Investerings ejendomme under udførelse måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en betinget handel af anparterne, hvor der er taget højde for estimerede byggeomkostninger samt et risikotillæg, som følge af at ejendomme er under udførelse.

# Noter, regnskabspraksis

## **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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

Øvrige bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Egenkapital**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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**

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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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