

## **Hans Schourup Ejendomme A/S**

**CVR-nr. 30736346**

**Engtoften 12**

**8260 Viby J**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/4-2016

**Dirigent**



Navn: TROELS H. JENSEN

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Hans Schourup Ejendomme A/S  
Engtoften 12  
8260 Viby J

CVR-nr.: 30736346

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 86 14 62 44

Telefax: 86 14 62 74

Hjemmeside: [www.hans-schourup.dk](http://www.hans-schourup.dk)

E-mail: [info@hans-schourup.dk](mailto:info@hans-schourup.dk)

### **Bestyrelse**

Erik Løber, formand

Poul Johannes Jensen

Søren Leth Ankerstjerne

### **Direktion**

Troels Højgaard Jensen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hans Schourup Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31.03.2016

### Direktion



Troels Højgaard Jensen  
administrerende direktør

### Bestyrelse



Erik Løber  
formand



Poul Johannes Jensen



Søren Leth Ankerstjerne

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Hans Schourup Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Schourup Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 31.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen betragter årets resultat som ikke tilfredsstillende. Ejendommen på Engtoften 12, 8260 Viby J. er kun delvist udnyttet af lejer, hvilket har mindsket indtægterne.

Resultatopgørelsen viser et underskud før skat på t.kr. 646.

Egenkapitalen udgør t.kr. 2.141.

Vedrørende selskabets økonomiske stilling og fordeling af resultat henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af årets huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger der afholdes til ledelse og administration af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortiseringsfradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderfondens øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningen vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		(84.340)	98.207
Af- og nedskrivninger		<u>(311.896)</u>	<u>(311.895)</u>
<b>Driftsresultat</b>		(396.236)	(213.688)
Andre finansielle indtægter	1	0	2.713
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(250.254)</u>	<u>(273.015)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		(646.490)	(483.990)
Skat af ordinært resultat	3	<u>139.978</u>	<u>112.823</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>(506.512)</u>	<u>(371.167)</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(506.512)</u>	<u>(371.167)</u>
		<u>(506.512)</u>	<u>(371.167)</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.470.630	5.782.526
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.470.630</u>	<u>5.782.526</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.470.630</u>	<u>5.782.526</u>
Udskudt skat	5	43.113	0
Andre tilgodehavender		3.057	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	40.114
<b>Tilgodehavender</b>		<u>46.170</u>	<u>40.114</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>46.170</u>	<u>40.114</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>5.516.800</u></u>	<u><u>5.822.640</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.641.428</u>	<u>2.147.940</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>2.141.428</b></u>	<u><b>2.647.940</b></u>
Udskudt skat	5	<u>0</u>	<u>96.865</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>96.865</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.333.855</u>	<u>2.606.410</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>2.333.855</b></u>	<u><b>2.606.410</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	281.675	258.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		747.442	89.689
Anden gæld		<u>12.400</u>	<u>122.903</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.041.517</b></u>	<u><b>471.425</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.375.372</b></u>	<u><b>3.077.835</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>5.516.800</b></u>	<u><b>5.822.640</b></u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.147.940	2.647.940
Årets resultat	0	(506.512)	(506.512)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.641.428</b>	<b>2.141.428</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.713
	<u>0</u>	<u>2.713</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.687	0
Renteomkostninger i øvrigt	239.567	273.015
	<u>250.254</u>	<u>273.015</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	(40.114)
Ændring af udskudt skat	(139.978)	(72.709)
	<u>(139.978)</u>	<u>(112.823)</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.494.525
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>11.494.525</u>
Af- og nedskrivninger primo		(5.711.999)
Årets afskrivninger		(311.896)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(6.023.895)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>5.470.630</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(16.713)	(80.073)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(12.008)	(16.792)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	71.834	0
	<u>43.113</u>	<u>(96.865)</u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	258.833	281.675	1.007.217
	<u>258.833</u>	<u>281.675</u>	<u>1.007.217</u>
	<u>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</u>		<u>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brødrene Kier A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Langfristet gæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.471 t.kr.

## 10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Vilhelm Kiers Fond, Hasselager

## 11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Vilhelm Kiers Fond, Hasselager