

**K/S P.O. Pedersens Vej 22  
og 24, Århus N**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31163552

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31163552

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Jesper Kaas Horsbøl  
Torben Weihrauch

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.02.2018

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Torben Weihrauch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 08.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 3.239 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 21.006 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.184.240	4.142.812
Andre eksterne omkostninger		<u>(60.654)</u>	<u>(70.614)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.123.586</b>	<b>4.072.198</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(884.171)</u>	<u>(1.528.104)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.239.415</u></b>	<b><u>2.544.094</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.239.415</u>	<u>2.544.094</u>
		<b><u>3.239.415</u></b>	<b><u>2.544.094</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		62.500.000	62.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>62.500.000</b>	<b>62.500.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>62.500.000</b>	 <b>62.500.000</b>
 Andre tilgodehavender		59.487	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.487</b>	<b>0</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>847.991</b>	 <b>475.976</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>907.478</b>	 <b>475.976</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>63.407.478</b>	 <b>62.975.976</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.031.500	8.977.250
Overført overskud eller underskud		11.974.684	8.735.269
<b>Egenkapital</b>		<b>21.006.184</b>	<b>17.712.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.528.540	31.178.541
Bankgæld		6.625.000	7.925.000
Anden gæld		2.405.937	2.382.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>38.559.477</b>	<b>41.485.657</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.950.000	2.946.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.700	27.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		219.747	211.289
Anden gæld		651.370	592.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.841.817</b>	<b>3.777.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.401.294</b>	<b>45.263.457</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.407.478</b>	<b>62.975.976</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	8.977.250	8.735.269	17.712.519
Kapitalforhøjelse	54.250	0	54.250
Årets resultat	0	3.239.415	3.239.415
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.031.500</b>	<b>11.974.684</b>	<b>21.006.184</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.499	10.165
Renteomkostninger i øvrigt	<u>875.672</u>	<u>1.517.939</u>
	<b><u>884.171</u></b>	<b><u>1.528.104</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>64.366.100</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>64.366.100</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(1.866.100)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(1.866.100)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>62.500.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,0% pr. 31.12.2017 mod 6,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,6 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 660 kr. mod 653 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 6.342 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som kan opsiges fra i 2026.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.650.000	1.646.792	29.528.540	22.895.702
Bankgæld	1.300.000	1.300.000	6.625.000	1.425.000
Anden gæld	0	0	2.405.937	0
	<b>2.950.000</b>	<b>2.946.792</b>	<b>38.559.477</b>	<b>24.320.702</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for hele Sparekassen Kronjyllands engagement er der skadesløsbrev på 3.000.000 kr. med pant i selskabets ejendom samt transport i lejekontrakt.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.500.000 kr.

## 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, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende i fremmed valuta mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme

## Anvendt regnskabspraksis

fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 proventuet 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.