

**K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N**  
**CVR-nr. 31163552**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **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: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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.

Aarhus, den 12.02.2016

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Torben Weihrauch

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S P.O. Pedersens Vej 22 og 24, Århus N 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 2.815 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 86 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 15.390 t.kr.

For 2016 forventes ligeledes et positivt resultat før værdireguleringer.

### **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.

Årsrapporten er aflagt efter sammen 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

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre finansielle omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 dagsværdi.

#### **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>
Nettoomsætning		4.101.794	4.101.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(74.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	86.216	(706.524)
Andre eksterne omkostninger		<u>(62.635)</u>	<u>(60.114)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.125.375</b>	<b>3.261.156</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.310.306)</u>	<u>(1.794.088)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.815.069</u></b>	<b><u>1.467.068</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.815.069</u>	<u>1.467.068</u>
		<b><u>2.815.069</u></b>	<b><u>1.467.068</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		62.500.000	62.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
Andre tilgodehavender		0	875
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>875</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>53.431</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>54.306</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>62.500.000</u></u>	<u><u>62.554.306</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		9.199.250	9.199.250
Overført overskud eller underskud		<u>6.191.175</u>	<u>3.376.106</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.390.425</u></b>	<b><u>12.575.356</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.496.529	31.978.713
Bankgæld		10.725.000	12.025.000
Anden gæld		<u>2.358.531</u>	<u>2.358.531</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>44.580.060</u></b>	<b><u>46.362.244</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.643.304	1.255.078
Bankgæld		69.409	738.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.937	1.213.326
Anden gæld		<u>614.865</u>	<u>409.577</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.529.515</u></b>	<b><u>3.616.706</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>47.109.575</u></b>	<b><u>49.978.950</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>62.500.000</u></b>	<b><u>62.554.306</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	9.199.250	3.376.106	12.575.356
Årets resultat	0	2.815.069	2.815.069
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.199.250</b>	<b>6.191.175</b>	<b>15.390.425</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser udgør i indeværende år en indtægt på 86 t.kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.179	38.904
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.294.127</u>	<u>1.755.184</u>
	<b><u>1.310.306</u></b>	<b><u>1.794.088</u></b>
		<b><u>Investerings- ejendomme kr.</u></b>
<b>3. 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 6,8% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio.kr.

**Noter**

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	280.078	343.304	31.496.529	21.608.158
Bankgæld	975.000	1.300.000	10.725.000	5.525.000
Anden gæld	0	0	2.358.531	0
	<b><u>1.255.078</u></b>	<b><u>1.643.304</u></b>	<b><u>44.580.060</u></b>	<b><u>27.133.158</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendom.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 62.500.000 kr.