

Dronning Olgas Vej 1 A/S
CVR-nr. 31487005

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2016

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	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dronning Olgas Vej 1 A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31487005

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Claus Hansen

Kurt Sigurd Toft

Peder Kristian Eriksen

Poul Vagn Carstensen

Steen Danvig Lildal

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Dronning Olgas Vej 1 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.

Aarhus, den 29.01.2016

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Claus Hansen

Kurt Sigurd Toft

Peder Kristian Eriksen

Poul Vagn Carstensen

Steen Danvig Lildal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dronning Olgas Vej 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dronning Olgas Vej 1 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.

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 29.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud før skat på 3.278 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.107 t.kr. og en positiv dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser på 3 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 13.433 t.kr.

For 2016 forventes 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.

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 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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejemål. Lejeindtægter 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 forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt låneomkostninger.

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 alle 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

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.874.701	1.791.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.106.903	3.814.381
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	3.343	(246.494)
Andre eksterne omkostninger		<u>(326.691)</u>	<u>(1.363.040)</u>
Driftsresultat		3.658.256	3.996.427
Andre finansielle indtægter		0	16.970
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(379.769)</u>	<u>(556.194)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.278.487	3.457.203
Skat af ordinært resultat	3	<u>(257.465)</u>	<u>61.986</u>
Årets resultat		<u><u>3.021.022</u></u>	<u><u>3.519.189</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.021.022</u>	<u>3.519.189</u>
		<u>3.021.022</u>	<u>3.519.189</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		36.000.000	33.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.000.000</u>	<u>33.800.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>36.000.000</u>	 <u>33.800.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.933	37.900
Udskudt skat		0	118.000
Andre tilgodehavender		242.429	241.075
Tilgodehavender		<u>282.362</u>	<u>396.975</u>
 Likvide beholdninger		 <u>495.119</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>777.481</u>	 <u>396.975</u>
 Aktiver		 <u>36.777.481</u>	 <u>34.196.975</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	2.500.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>10.933.102</u>	<u>7.912.080</u>
Egenkapital		<u>13.433.102</u>	<u>10.412.080</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.853.173</u>	<u>22.038.426</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>21.853.173</u>	<u>22.038.426</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	179.243	174.790
Bankgæld		0	513.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.158	72.944
Skyldig selskabsskat		151.024	11.559
Anden gæld		<u>1.087.781</u>	<u>969.593</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.491.206</u>	<u>1.746.469</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.344.379</u>	<u>23.784.895</u>
Passiver		<u>36.777.481</u>	<u>34.196.975</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	7.912.080	10.412.080
Årets resultat	0	3.021.022	3.021.022
Egenkapital ultimo	2.500.000	10.933.102	13.433.102

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdiregulering udgør i indeværende år en indtægt på 3 t.kr.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	680	20.413
Renteomkostninger i øvrigt	379.089	368.235
Øvrige finansielle omkostninger	0	167.546
	379.769	556.194

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	139.465	11.559
Ændring af udskudt skat	127.000	(79.000)
Effekt af ændrede skattesatser	(9.000)	5.455
	257.465	(61.986)

	Investerings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	44.623.357
Tilgange	93.097
Kostpris ultimo	44.716.454
Dagsværdireguleringer primo	(10.823.357)
Årets dagsværdireguleringer	2.106.903
Dagsværdireguleringer ultimo	(8.716.454)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.000.000

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

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,8 mio.kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	2.500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	2.000.000	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	174.790	179.243	21.853.173	20.851.664
	<u>174.790</u>	<u>179.243</u>	<u>21.853.173</u>	<u>20.851.664</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dronning Olgas Vej 1 Holding II A/S som administrationselskab. 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 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 36.000.000 kr.

Noter

9. Ejerforhold

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

Dronning Olgas Vej 1 Holding A/S, Marselisborg Havnevej 52, 8000 Aarhus C