

Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS

Udbyhøjvej 64, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 32 05 65 47

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017.

Jørgen Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 20. januar 2017

Direktion

Jørgen Jensen

Bestyrelse

Jørgen Jensen

Karsten Resen Holm

Jan Godballe Børjesson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 20. januar 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS Udbyhøjvej 64 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 32 05 65 47
	Stiftet: 28. januar 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jørgen Jensen Karsten Resen Holm Jan Godballe Børjesson
Direktion	Jørgen Jensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i fast ejendom, projektudvikling og udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.127 t.kr. mod 2.420 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.978 t.kr. mod 26.722 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld målt til dagsværdi. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris. Praksisændringen har ikke medført væsentlige beløbsmæssige korrektioner i indeværende regnskabsår eller i sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger til administration, m.m.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Holstebrovej 6, Viborg ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	4.127.418	2.419.614
Værdiregulering af investeringsejendomme	769.102	34.359.445
Resultat før finansielle poster	4.896.520	36.779.059
Andre finansielle indtægter	9.046	3.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.378.181	-2.545.730
Resultat før skat	2.527.385	34.236.329
Skat af årets resultat	-549.217	-7.513.931
Årets resultat	1.978.168	26.722.398
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.978.168	26.722.398
Disponeret i alt	1.978.168	26.722.398

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>120.000.000</u>	<u>120.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>120.000.000</u>	<u>120.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>120.000.000</u>	<u>120.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	900.000	842.050
	Andre tilgodehavender	6.293	296.502
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.446.666</u>	<u>776.110</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.352.959</u>	<u>1.914.662</u>
	Likvide beholdninger	<u>733.573</u>	<u>373.917</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.086.532</u>	<u>2.288.579</u>
	Aktiver i alt	<u>123.086.532</u>	<u>122.288.579</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	31.757.333	29.779.165
	Egenkapital i alt	<u>31.882.333</u>	<u>29.904.165</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.355.784	7.694.562
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.355.784</u>	<u>7.694.562</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	50.215.643	49.975.368
5	Deposita	1.889.225	1.713.350
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.104.868</u>	<u>51.688.718</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.049.411
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.720.000	5.165.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.928.342	24.416.365
	Anden gæld	95.205	370.358
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.743.547</u>	<u>33.001.134</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>82.848.415</u>	<u>84.689.852</u>
	Passiver i alt	<u>123.086.532</u>	<u>122.288.579</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.473.982	1.117.108
Andre finansielle omkostninger	904.199	1.428.622
	<u>2.378.181</u>	<u>2.545.730</u>
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	85.640.555	30.759.925
Tilgang i årets løb	130.898	54.880.630
Afgang i årets løb	-900.000	0
Kostpris 30. september 2016	<u>84.871.453</u>	<u>85.640.555</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	34.359.445	0
Årets regulering til dagsværdi	769.102	34.359.445
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>35.128.547</u>	<u>34.359.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>120.000.000</u>	<u>120.000.000</u>
Rente-/finansieringsomkostninger indgår i kostprisen med kr. 1.510.917.		
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	30/9 2016	30/9 2015		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	29.779.165	3.056.767		
Årets overførte overskud eller underskud	1.978.168	26.722.398		
	31.757.333	29.779.165		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til pengeinstitutter	0	50.215.643	50.215.643	49.975.368
Deposita	0	1.889.225	1.889.225	1.713.350
	0	52.104.868	52.104.868	51.688.718

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 120 t.kr.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørgen Jensen Holding, Randers A/S, CVR-nr. 13880883 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.