

Bydelscenter Sundgårdsvej ApS

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 45 30 66

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 01/03 2016

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bydelscenter Sundgårdsvej ApS
Grønnegade 77B
8000 Aarhus C

Telefon: 86 10 22 29

Telefax: 86 10 22 49

CVR-nr.: 32 45 30 66

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bydelscenter Sundgårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2016

Direktion

Mads Høgh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bydelscenter Sundgårdsvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bydelscenter Sundgårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 17. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.884.424, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.631.961.

Risikoforhold

Renterisici

Selskabets rentebærende gæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bydelscenter Sundgårdsvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendom er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttoresultat		2.582.441	2.705.997
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.340.702</u>	<u>(437.191)</u>
Resultat før finansielle poster		3.923.143	2.268.806
Finansielle indtægter	3	21.528	33.431
Finansielle omkostninger	4	<u>(1.355.053)</u>	<u>(876.649)</u>
Resultat før skat		2.589.618	1.425.588
Skat af årets resultat	5	<u>(705.194)</u>	<u>(313.700)</u>
Årets resultat		<u>1.884.424</u>	<u>1.111.888</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.884.424</u>	<u>1.111.888</u>
		<u>1.884.424</u>	<u>1.111.888</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		37.201.400	37.201.400
Materielle anlægsaktiver	6	<u>37.201.400</u>	<u>37.201.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.201.400</u>	<u>37.201.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		916.172	965.065
Periodeafgrænsningsposter		441	521
Tilgodehavender		<u>916.613</u>	<u>965.586</u>
Likvide beholdninger		<u>348.157</u>	<u>435.487</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.264.770</u>	<u>1.401.073</u>
Aktiver i alt		<u>38.466.170</u>	<u>38.602.473</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		5.631.961	3.747.537
Egenkapital	7	<u>10.631.961</u>	<u>8.747.537</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.640.900	1.058.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.640.900</u>	<u>1.058.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.217.893	20.061.981
Andre kreditinstitutter		0	4.513.443
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>23.217.893</u>	<u>24.575.424</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.228.700	1.590.081
Modtagne forudbetalinger fra kunder		733.998	773.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.150	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	140.675
Gæld til associerede virksomheder		0	12.725
Selskabsskat		122.294	0
Anden gæld		887.274	1.698.219
Periodeafgrænsningsposter		0	6.740
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.975.416</u>	<u>4.221.512</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.193.309</u>	<u>28.796.936</u>
Passiver i alt		<u>38.466.170</u>	<u>38.602.473</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	3.747.537	8.747.537
Årets resultat	0	1.884.424	1.884.424
Egenkapital 31. december 2015	5.000.000	5.631.961	10.631.961

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,0% (2014: 7,2%). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.340.702</u>	<u>(437.191)</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.340.702</u>	<u>(437.191)</u>
	<u>1.340.702</u>	<u>(437.191)</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>21.528</u>	<u>33.431</u>
	<u>21.528</u>	<u>33.431</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	26.882
Andre finansielle omkostninger	<u>1.355.053</u>	<u>849.767</u>
	<u>1.355.053</u>	<u>876.649</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	122.294	0
Årets udskudte skat	<u>582.900</u>	<u>313.700</u>
	<u>705.194</u>	<u>313.700</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>36.034.887</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>36.034.887</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>1.166.513</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.166.513</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>37.201.400</u>

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter a nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	0	4.875.000
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.058.000	744.300
Hensat i året	<u>582.900</u>	<u>313.700</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>1.640.900</u>	<u>1.058.000</u>
Materielle anlægsaktiver	1.773.400	1.520.600
Kursregulering af prioritetsgæld	(132.500)	(427.400)
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>(35.200)</u>
	<u>1.640.900</u>	<u>1.058.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.752.062	24.446.593	1.228.700	18.905.500
Andre kreditinstitutter	<u>5.413.443</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>26.165.505</u>	<u>24.446.593</u>	<u>1.228.700</u>	<u>18.905.500</u>

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

For årene 2016-2025 er der indgået lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme som indeholder en uopsigelsesperiode og et opsigelsesvarsel fra kundernes side. På baggrund heraf udgør de garanterede lejeindtægter frem til år 2025 26.486 t.kr. (16.810 t.kr. pr. 31.12.2014)

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.447, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 37.201 (31.12.2014: 37.201 t.kr.)

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Høgh & Rousing Invest A/S