

Århus Detail A/S
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense V
CVR-nr. 33869363

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

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

Århus Detail A/S

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.

5250 Odense V

CVR-nr.: 33869363

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Peter Svarre Jacobsen, formand

Lars Boe Lembcke

Anders Holmsberg

Direktion

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Århus Detail A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.03.2016

Direktion

Anders Holmsberg

Bestyrelse

Peter Svarre Jacobsen
formand

Lars Boe Lembcke

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Århus Detail A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Århus Detail 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 07.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen benævnt matr.nr. 6 F, Åby By, Åby beliggende Carit Etlars Vej 1, 8230 Åbyhøj og 6 AO Åby By, Åby, ejerlejlighed nummer 5 beliggende Carit Etlars Vej 1, 8230 Åbyhøj.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været tilfredsstillende i 2015.

Årets resultat er positivt påvirket af en opskrivning på 359 t.kr. af selskabets investeringsejendom, som er optaget til en vurderet dagspris på 20.213 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6% p.a. (2014: 6% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

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.

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 selskabet, 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 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 huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.256.317	1.232.215
Ejendomsomkostninger		<u>(16.748)</u>	<u>(15.185)</u>
Bruttoresultat		1.239.569	1.217.030
Andre driftsomkostninger		<u>(76.248)</u>	<u>(74.212)</u>
Driftsresultat		1.163.321	1.142.818
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(523.539)</u>	<u>(555.970)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		639.782	586.848
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		359.194	540.669
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>267.051</u>	<u>(819.417)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.266.027	308.100
Skat af ordinært resultat	2	<u>(269.765)</u>	<u>(14.155)</u>
Årets resultat		<u>996.262</u>	<u>293.945</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		160.000	160.000
Overført resultat		<u>836.262</u>	<u>133.945</u>
		<u>996.262</u>	<u>293.945</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>20.212.646</u>	<u>19.853.452</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.212.646</u>	<u>19.853.452</u>
 Anlægsaktiver		 <u>20.212.646</u>	 <u>19.853.452</u>
 Aktiver		 <u><u>20.212.646</u></u>	 <u><u>19.853.452</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		2.059.538	1.223.276
Forslag til udbytte for regnskabsåret		160.000	160.000
Egenkapital		<u>6.219.538</u>	<u>5.383.276</u>
Udskudt skat	5	803.818	534.053
Hensatte forpligtelser		<u>803.818</u>	<u>534.053</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	10.502.289	10.880.898
Bankgæld	7	2.250.000	2.650.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>12.752.289</u>	<u>13.530.898</u>
Gæld til realkreditinstitutter		124.497	125.857
Bankgæld		258.759	226.137
Anden gæld	8	53.745	53.231
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>437.001</u>	<u>405.225</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.189.290</u>	<u>13.936.123</u>
Passiver		<u>20.212.646</u>	<u>19.853.452</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	1.223.276	160.000	5.383.276
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(160.000)	(160.000)
Årets resultat	0	836.262	160.000	996.262
Egenkapital ultimo	4.000.000	2.059.538	160.000	6.219.538

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	394.644	388.743
Bankgæld	128.886	167.108
Andre renteudgifter	9	119
	523.539	555.970

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	288.755	77.025
Effekt af ændrede skattesatser	(18.990)	(62.870)
	269.765	14.155

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.922.500
Kostpris ultimo	17.922.500
Dagsværdireguleringer primo	1.930.952
Årets dagsværdireguleringer	359.194
Dagsværdireguleringer ultimo	2.290.146
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.212.646

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 40 aktier á 100.000 kr. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse 15. august 2011.

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.151.287	951.626
Gældsforpligtelser	(185.883)	(244.635)
Fremførbare skattemæssige underskud	(161.586)	(172.938)
	803.818	534.053

6. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald	Forfald	Forfald
	0-1 år	1-5 år	over 5 år
Realkreditlån I	0	0	8.335.500
Realkreditlån II	124.497	530.993	1.635.796
Realkreditlån, dagsværdi	124.497	530.993	9.971.296
Realkreditlån, nom. værdi	115.835	494.047	9.171.980
Dagsværdi, realkreditlån	10.626.786		
Nom. værdi	(9.781.862)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	844.924		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	(1.111.975)		
Værdiregulering realkreditlån, indtægt	(267.051)		

7. Bankgæld

Af selskabets langfristede bankgæld forfalder 200.000 kr. til betaling mere end 5 år fra balancedagen.

8. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Revision	23.500	23.500
Moms og afgifter	26.564	26.050
Diverse	3.681	3.681
	53.745	53.231

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.212.646 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.