

---

# ***Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S***

c/o Vidar Ejendomme, M.P. Bruuns Gade 36 1, 8000  
Aarhus C

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 34 48 18 30

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/11 2016

Lars Horst Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. november 2016

## Direktion

Lars Horst Petersen

## Bestyrelse

Niels Elbek  
formand

Erik Juul-Larsen

Lars Horst Petersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

## Konklusion

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

Aarhus, den 23. november 2016

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S c/o Vidar Ejendomme M.P. Bruuns Gade 36 1 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 34 48 18 30 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Stiftet: 12. april 2012 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.
<b>Bestyrelse</b>	Niels Elbek, formand Erik Juul-Larsen Lars Horst Petersen
<b>Direktion</b>	Lars Horst Petersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.687.827</b>	<b>1.955.815</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	2.560.019	1.445.079
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>5.247.846</b>	<b>3.400.894</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		9.781.442	0
Finansielle indtægter	2	163.114	154.980
Finansielle omkostninger		-1.414.818	-1.956.779
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.777.584</b>	<b>1.599.095</b>
Skat af årets resultat	3	-879.151	-351.828
<b>Årets resultat</b>		<b>12.898.433</b>	<b>1.247.267</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.781.442	0
Overført resultat		3.116.991	1.247.267
		<b>12.898.433</b>	<b>1.247.267</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		67.500.000	63.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>67.500.000</b>	<b>63.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	9.811.442	30.000
Ansvarlig lånekapital		6.180.000	11.070.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>15.991.442</b>	<b>11.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>83.491.442</b>	<b>74.100.000</b>
Andre tilgodehavender		216.940	431.240
Periodeafgrænsningsposter		17.473	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>234.413</b>	<b>431.240</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>190.329</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>424.742</b>	<b>431.240</b>
<b>Aktiver</b>		<b>83.916.184</b>	<b>74.531.240</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.781.442	0
Overført resultat		9.398.652	6.281.661
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>24.180.094</b>	<b>11.281.661</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.650.979	1.771.828
Andre hensættelser		15.770	11.431
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.666.749</b>	<b>1.783.259</b>
Ansvarlig lånekapital		10.242.251	18.600.000
Gæld til realkreditinstitutter		44.366.746	32.113.704
Kreditinstitutter		0	739.003
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>54.608.997</b>	<b>51.452.707</b>
Ansvarlig lånekapital	7	523.197	1.142.251
Gæld til realkreditinstitutter	7	391.538	290.519
Kreditinstitutter	7	0	7.182.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.056	179.512
Anden gæld		1.365.553	1.218.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.460.344</b>	<b>10.013.613</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.069.341</b>	<b>61.466.320</b>
<b>Passiver</b>		<b>83.916.184</b>	<b>74.531.240</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	3.663.793	120.429
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>-1.103.774</u>	<u>1.324.650</u>
	<b><u>2.560.019</u></b>	<b><u>1.445.079</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	160.620	153.464
Andre finansielle indtægter	<u>2.494</u>	<u>1.516</u>
	<b><u>163.114</u></b>	<b><u>154.980</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>879.151</u>	<u>351.828</u>
	<b><u>879.151</u></b>	<b><u>351.828</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	55.295.326
Tilgang i årets løb	836.207
Kostpris 30. juni	56.131.533
Værdireguleringer 1. juli	7.704.674
Årets værdireguleringer	3.663.793
Værdireguleringer 30. juni	11.368.467
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>67.500.000</b>

### 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2016 DKK	2015 DKK
Kostpris 1. juli	30.000	0
Tilgang i årets løb	0	30.000
Kostpris 30. juni	30.000	30.000
Værdireguleringer 1. juli	0	0
Årets resultat	9.781.442	0
Værdireguleringer 30. juni	9.781.442	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>9.811.442</b>	<b>30.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vestervang Invest ApS	Aarhus	100.000	30%	32.704.807	32.604.807

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	5.000.000	0	6.281.661	11.281.661
Årets resultat	0	9.781.442	3.116.991	12.898.433
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>5.000.000</b>	<b>9.781.442</b>	<b>9.398.652</b>	<b>24.180.094</b>

Selskabskapitalen består af 5.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	10.242.251	18.600.000
Langfristet del	10.242.251	18.600.000
Inden for 1 år	523.197	1.142.251
	<b>10.765.448</b>	<b>19.742.251</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	42.800.594	30.951.628
Mellem 1 og 5 år	1.566.152	1.162.076
Langfristet del	44.366.746	32.113.704
Inden for 1 år	391.538	290.519
	<b>44.758.284</b>	<b>32.404.223</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	739.003
Langfristet del	0	739.003
Inden for 1 år	0	447.768
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	6.735.096
Kortfristet del	0	7.182.864
	<b>0</b>	<b>7.921.867</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	67.500.000	63.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.877, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	67.500.000	63.000.000

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af eventuelle rabatter.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration, kontorhold mv.

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Investerings ejendomme

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. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme 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.



## Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 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 driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.