



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROPERTY HOUSE A/S**  
**SOFIENDALSVEJ 88, 9200 AALBORG SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. april 2016

---

Ole Grøn

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Property House A/S Sofiendalsvej 88 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 35 51 32 48 Stiftet: 9. oktober 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Engelbreht Jakobsen, formand Ole Grøn Michael Byrgesen Hansen
<b>Direktion</b>	Ole Grøn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hasserisvej 174 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Property House 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2016

Direktion

---

Ole Grøn

Bestyrelse

---

Torben Engelbreht Jakobsen,  
formand

---

Ole Grøn

---

Michael Byrgesen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Property House A/S*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property House A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note om "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit 2 "Usikkerhed ved indregning og måling".

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, køb, salg og drift af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendom i datterselskabet er forbundet med en vis usikkerhed. Ledelsen i datterselskabet er imidlertid af den opfattelse, at værdiansættelsen kan fastholdes, med henvisning til forventninger til den fremtidige udlejningssituation og omkostnings sammensætning. Som konsekvens af førnævnte, er værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomhed indregnet i Property House A/S, forbundet med tilsvarende usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Property House A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Kunst.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af eventuelle acontofaktureringer og -betalinger.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår beregnet koncernbadwill vedrørende kapitalandele i dattervirksomheder. Koncernbadwill indtægtsføres lineært over 5 år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>650.682</b>	<b>713.228</b>
Personaleomkostninger.....	1	-528.614	-669.233
Af- og nedskrivninger.....		-2.857	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>119.211</b>	<b>43.995</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		4.476.506	0
Andre finansielle indtægter.....		2	3
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.595.719</b>	<b>43.998</b>
Skat af årets resultat.....	2	-28.431	-12.128
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.567.288</b>	<b>31.870</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.948.014	0
Overført resultat.....		619.274	31.870
<b>I ALT</b> .....		<b>4.567.288</b>	<b>31.870</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.191	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>16.191</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		8.477.945	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>8.477.945</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.494.136</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		41.854	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		0	865.613
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		57.044	0
Andre tilgodehavender.....		120.647	35.831
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>219.545</b>	<b>901.444</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.099.437</b>	<b>275.626</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.318.982</b>	<b>1.177.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.813.118</b>	<b>1.177.070</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.948.014	0
Overført overskud.....		651.144	31.870
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.099.158</b>	<b>531.870</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		419	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>419</b>	<b>0</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		660.333	618.072
Selskabsskat.....		28.012	12.128
Anden gæld.....		23.758	15.000
Periodeafgrænsningsposter.....		4.001.438	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.713.541</b>	<b>645.200</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.713.541</b>	<b>645.200</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.813.118</b>	<b>1.177.070</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2015 kr.	2013/14 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	500.000	600.000	
Andre personaleomkostninger.....	28.614	69.233	
	<b>528.614</b>	<b>669.233</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.012	12.128	
Regulering af udskudt skat.....	419	0	
	<b>28.431</b>	<b>12.128</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Tilgang.....		19.048	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>19.048</b>	
Årets afskrivninger .....		2.857	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		<b>2.857</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>16.191</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Tilgang.....		1	
Kostpris 31. december 2015.....		1	
Årets opskrivninger .....		3.948.014	
Andre reguleringer.....		4.529.930	
Opskrivninger 31. december 2015.....		<b>8.477.944</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>8.477.945</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Shoppen Aalborg ApS, Aalborg.....	8.477.945	3.948.014	100 %

Af opskrivninger udgør 4.529.930 kr. koncernbadwill ifm. køb af dattervirksomhed.

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
	Selskabs-	Reserve for	Overført	
	kapital	nettoopsk.	overskud	
		efter indre		
		værdi-		
		metode		
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	0	31.870	531.870
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.948.014	619.274	4.567.288
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.948.014</b>	<b>651.144</b>	<b>5.099.158</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
			<b>2015</b>	<b>2014</b>
			kr.	kr.
<b>Selskabskapital</b>				
Selskabskapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....			500.000	500.000
			<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed G-Invest ApS og dattervirksomhed Shoppen Aalborg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>7</b>
Anparten i datterselskab ligger til sikkerhed for datterselskabs engagement med pengeinstitut. Regnskabsmæssig værdi af anparten udgør pr. 31. december 2015, 8.478 tkr.				
<b>Ejerforhold</b>				<b>8</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:				
G-Invest ApS				
Renal Baches Vej 5				
9000 Aalborg				
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>				<b>9</b>
Værdiansættelsen af ejendom i datterselskabet er forbundet med en vis usikkerhed. Ledelsen i datterselskabet er imidlertid af den opfattelse, at værdiansættelsen kan fastholdes, med henvisning til forventninger til den fremtidige udlejningssituation og omkostnings-sammensætning. Som konsekvens af førnævnte, er værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomhed indregnet i Property House A/S, forbundet med tilsvarende usikkerhed.				