

---

# ***Ejendomsselskabet SF44 A/S***

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 35 86 86 23

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /5 2016

Michael Munch  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet SF44 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. maj 2016

## Direktion

Michael Munch  
direktør

## Bestyrelse

Peter Bohnsen  
formand

Kaj Atzen  
næstformand

Hans-Henrik Horsted Eriksen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet SF44 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF44 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

## 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.

Aarhus, den 9. maj 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Lund  
statsautoriseret revisor

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet SF44 A/S  
Marselis Tværvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 86 86 23  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt administration og udlejning af fast ejendom og al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

## Bestyrelse

Peter Bohnsen, formand  
Kaj Atzen, næstformand  
Hans-Henrik Horsted Eriksen

## Direktion

Michael Munch

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 (7 mdr.) DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.429.566</b>	<b>3.075.646</b>
Finansielle indtægter		0	148.146
Finansielle omkostninger		-472.919	-904.271
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.956.647</b>	<b>2.319.521</b>
Skat af årets resultat	1	-1.168.483	-565.199
<b>Årets resultat</b>		<b>3.788.164</b>	<b>1.754.322</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.788.164	1.754.322
		<b>3.788.164</b>	<b>1.754.322</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		78.396.620	78.396.620
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>78.396.620</b>	<b>78.396.620</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.396.620</b>	<b>78.396.620</b>
Andre tilgodehavender		94.587	1.010
Udskudt skatteaktiv		26.929	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>121.516</b>	<b>1.010</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.426.573</b>	<b>717.257</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.548.089</b>	<b>718.267</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.944.709</b>	<b>79.114.887</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		31.915.163	28.126.999
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>32.915.163</b>	<b>29.126.999</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	27.105
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>27.105</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.669.309	44.225.747
Anden gæld		937.755	881.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>44.607.064</b>	<b>45.107.442</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	546.632	537.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		384.348	242.745
Gæld til selskabsdeltagere		3.000.000	3.000.000
Selskabsskat		1.222.517	538.094
Anden gæld		268.985	534.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.422.482</b>	<b>4.853.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.029.546</b>	<b>49.960.783</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.944.709</b>	<b>79.114.887</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		



## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014 (7 mdr.)</u> DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	1.222.517	538.094	
Årets udskudte skat	-54.034	27.105	
	<u><b>1.168.483</b></u>	<u><b>565.199</b></u>	
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			
		Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. januar		<u>78.396.620</u>	
Kostpris 31. december		<u>78.396.620</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>78.396.620</b></u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	28.126.999	29.126.999
Årets resultat	0	3.788.164	3.788.164
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>31.915.163</b></u>	<u><b>32.915.163</b></u>

Selskabskapitalen består af 1.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	39.250.557	42.030.212
Mellem 1 og 5 år	4.418.752	2.195.535
Langfristet del	43.669.309	44.225.747
Inden for 1 år	546.632	537.631
	<b>44.215.941</b>	<b>44.763.378</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	937.755	881.695
Langfristet del	937.755	881.695
Øvrig kortfristet gæld	268.985	534.871
	<b>1.206.740</b>	<b>1.416.566</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	78.396.620	78.396.620
--	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2015.

Der hviler en tilbagekøbsret til markedsværdi på grunden til Aarhus Kommune, som tidligst kan udnyttes i år 2067 med 5 års varsel.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SF44 A/S for 2015 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

# Regnskabspraksis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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 investerings ejendomme.

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.