

# **Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S**

Skolegade 7B, 2. tv, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36 53 95 77

## **Årsrapport for regnskabsåret 09.02.15 - 31.12.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Christian Broch-Lips  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S  
Skolegade 7B, 2. tv  
8000 Aarhus C  
Telefon: 26 33 21 20  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 36 53 95 77

---

**Bestyrelse**

---

Flemming Johannsen, formand  
Claus Mundus-Pedersen  
Torben Østergaard Mouritsen  
Rasmus Juhl Rasmussen

---

**Direktion**

---

Knud Erik Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 09.02.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. april 2016

### **Direktionen**

Knud Erik Rasmussen

### **Bestyrelsen**

Flemming Johannsen  
Formand

Claus Mundus-Pedersen

Torben Østergaard Mouritsen

Rasmus Juhl Rasmussen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S for regnskabsåret 09.02.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.02.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 18. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 09.02.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.126.165. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.726.165.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	09.02.15
	31.12.15
Note	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.129.556</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.129.556</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.337.690
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.467.246</b>
Andre finansielle omkostninger	-1.019.671
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.019.671</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.447.575</b>
1 Skat af årets resultat	-321.410
<b>Årets resultat</b>	<b>1.126.165</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	1.126.165
<b>I alt</b>	<b>1.126.165</b>



<b>AKTIVER</b>		
Note		31.12.15 DKK
	Investeringsejendomme	43.117.385
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.117.385</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.117.385</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	28.883
	Andre tilgodehavender	16.966
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.849</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>333.023</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>378.872</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.496.257</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15
		DKK
Note		
	Selskabskapital	1.000.000
	Overført resultat	8.726.165
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.726.165</b>
	Hensættelser til udskudt skat	275.293
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>275.293</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	31.846.883
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.846.883</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	496.448
	Deposita	715.452
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	239.876
	Anden gæld	196.140
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.647.916</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.494.799</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.496.257</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser	

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

09.02.15  
31.12.15  
DKK

---

### 1. Skatter

Årets aktuelle skat	46.117
Årets udskudte skat	275.293
<hr/>	
I alt	321.410
<hr/>	

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
<hr/>	
Tilgang i året	43.117.385
<hr/>	
Kostpris pr. 31.12.15	43.117.385
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	43.117.385
<hr/>	

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.838. og en afkastprocent på 4,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 09.02.15 - 31.12.15</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0
Kapitalforhøjelse	500.000	7.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.126.165
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	8.726.165
Selskabskapitalen består af:		
	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.000	100

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	496.448	29.861.091	32.343.331

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 32.343 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 43.117.