

# **Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS**

Søren Frichs Vej 38 A,1., 8230 Åbyhøj  
CVR-nr. 36 56 20 72

## **Årsrapport for regnskabsåret 09.03.15 - 31.12.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.16

Christian Smed  
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 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS  
c/o Salling Ejendomsadministration A/S  
Søren Frichs Vej 38 A,1.  
8230 Åbyhøj  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 36 56 20 72

---

**Bestyrelse**

---

Dina Evar, medlem  
Jan Rasmussen  
Martin Ebbesen

---

**Direktion**

---

Dina Evar  
Jan Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 09.03.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS.

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.

Åbyhøj, den 11. maj 2016

**Direktionen**

Dina Evar

Jan Rasmussen

**Bestyrelsen**

Dina Evar

Jan Rasmussen

Martin Ebbesen

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS for regnskabsåret 09.03.15 - 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 09.03.15 - 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 11. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steen Grønbæk Hansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme med henblik på videreudvikling og salg.

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

Resultatopgørelsen for tiden 09.03.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 221.306. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.221.306.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

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

Selskabet har stillet ejendommen til salg for DKK 88 hos en ejendomsmægler efter regnskabsårets udløb.

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

	09.03.15
Note	31.12.15
	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.511.252</b>
Andre finansielle omkostninger	-2.114.189
<b>Resultat før skat</b>	<b>397.063</b>
Skat af årets resultat	-175.757
<b>Årets resultat</b>	<b>221.306</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	221.306
<b>I alt</b>	<b>221.306</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15
Note		DKK
	Varer under fremstilling	53.139.456
1	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>53.139.456</b>
	Periodeafgrænsningsposter	14.759
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.759</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.925.404</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>55.079.619</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>55.079.619</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15
		DKK
Note		
	Selskabskapital	1.000.000
	Overført resultat	221.306
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.221.306</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	5.681.902
	Kreditinstitutter i øvrigt	43.127.904
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	2.271.082
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.080.888</b>
	Deposita	1.840.218
	Selskabsskat	175.757
	Anden gæld	761.450
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.777.425</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.858.313</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>55.079.619</b>
4	Eventualaktiver	
5	Eventualforpligtelser	
6	Sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	

## 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.

Selskabet har for regnskabsåret 09.03.15 - 31.12.15 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Gæld på ejendomme måles til amortiseret kostpris med værdireguleringer i resultatopgørelsen

### 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 vedfører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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 finansiell omkostning henholdsvis finansiell 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **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.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger udgør indkøbte grunde, ejendomme samt igangværende udviklingsprojekter for egen regning.

Indkøbet grunde, ejendomme samt igangværende byggeprojekter for egen regning optages til anskaffelsespris med tillæg af eksterne projekt- og byggeomkostninger.

Indkøbte grunde, ejendomme samt igangværende byggeprojekter nedskrives til netto-realiseringsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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 amortiseret kostpris. Regulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

---

31.12.15  
DKK

---

**1. Varebeholdninger**

Renter indregnet i kostprisen	0
-------------------------------	---

---

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital
-------------	----------------------

---

*Egenkapitalopgørelse 09.03.15 - 31.12.15*

Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0
<hr/>	
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000

---

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
<hr/>		
Kapitalandele	1.000	1.000

---

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	0	5.681.902
Kreditinstitutter i øvrigt	0	43.127.904
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	2.271.082
I alt	0	51.080.888

**4. Eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv på t.DKK 77, som ikke er indregnet i balancen, da der er usikkerhed om tidspunktet for anvendelsen.

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Jacob & Inger Evar Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 43.128 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 54.300.

**7. Nærtstående parter**



**7. Nærtstående parter** - fortsat -

Ejendomsselskabet Åboulevarden 80, Århus ApS indgår sammen med K/S ER Invest i koncernregnskabet for Jacob & Inger Evar Holding ApS, c/o Best Western The Mayor, Banegårdspladsen 14, 8000 Aarhus C.