

**Søjlebøgen A/S  
Lystrupvej 1E  
8240 Risskov  
CVR-nr. 36930004**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

**Dirigent**

---

Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Søjlebøgen A/S  
Lystrupvej 1E  
8240 Risskov

CVR-nr.: 36930004

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 17.06.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Peder Næsborg, Formand  
Jørgen Lokdam  
Jon Erik Malthe-Bruun  
Tom Lauge Pedersen

### **Direktion**

Jørgen Lokdam

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17.06.2015 - 31.12.2015 for Søjlebøgen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 17.06.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.04.2016

## Direktion

Jørgen Lokdam

## Bestyrelse

Peder Næsborg  
Formand

Jørgen Lokdam

Jon Erik Malthe-Bruun

Tom Lauge Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Søjlebøgen A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Søjlebøgen A/S for regnskabsåret 17.06.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17.06.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 19.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom til boligformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat viser et overskud på 1.770 t.kr., hvorefter egenkapital udgør 3.370 t.kr.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventning og anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har valgt førtidsimplementering af ændringerne i årsregnskabsloven, således investerings-ejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model og gæld tilknyttet investerings-ejendomme måles til amortiseret kostpris. Da det er selskabets første regnskabsår, påvirker dette ikke regnskabet i øvrigt.

### Manglende sammenlignelighed

Da det er selskabets første regnskabsår, er der i årsrapporten ingen sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrasket ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme. Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af



## Anvendt regnskabspraksis

beregnete kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.629.676</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.412.660
Personaleomkostninger	1	<u>(187.221)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.855.115</b>
Andre finansielle indtægter		163
Andre finansielle omkostninger		<u>(571.235)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.284.043</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(513.646)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.770.397</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>1.770.397</u>
		<b><u>1.770.397</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investerings ejendomme		45.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>45.200.000</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>45.200.000</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.144
Andre tilgodehavender		1.346
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>82.490</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>108</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>82.598</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>45.282.598</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.770.397</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.370.397</u></b>
Udskudt skat		<u>338.866</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>338.866</u></b>
Ansvarlig lånekapital		2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>35.982.112</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>37.982.112</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	692.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.300
Gæld til associerede virksomheder		1.599.567
Skyldig selskabsskat		124.780
Anden gæld		<u>1.151.448</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.591.223</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.573.335</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>45.282.598</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	1.600.000	0	1.600.000
Årets resultat	0	1.770.397	1.770.397
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.770.397</b>	<b>3.370.397</b>

## Noter

	<b>2015 kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	187.221
	<b>187.221</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	174.780
Ændring af udskudt skat	338.866
	<b>513.646</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	43.787.340
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.787.340</b>
Årets opskrivninger	1.412.660
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.412.660</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.200.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,73 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 3,2 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Forfald in- den for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital	0	2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	692.128	35.982.112	34.881.361
	<b>692.128</b>	<b>37.982.112</b>	<b>36.881.361</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.200.000 kr.