

**Ejendomsselskabet  
Nymarks Alle A/S**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37692654

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37692654

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Claus Brun Rasmussen  
Claus Møller  
Jesper Kaas Horsbøl

### **Direktion**

Jesper Kaas Horsbøl

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Nymarks Alle 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.02.2018

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Bestyrelse

Claus Brun Rasmussen

Claus Møller

Jesper Kaas Horsbøl

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 895 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 8.469 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.139.606	1.211.535
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	288.870
Andre eksterne omkostninger		<u>(499.925)</u>	<u>(383.336)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.639.681</b>	<b>1.117.069</b>
Andre finansielle indtægter		0	17.488
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(492.922)</u>	<u>(395.159)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.146.759</b>	<b>739.398</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(252.008)</u>	<u>(164.824)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>894.751</u></b>	<b><u>574.574</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>894.751</u>	<u>574.574</u>
		<b><u>894.751</u></b>	<b><u>574.574</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		37.800.000	37.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>37.800.000</b>	<b>37.800.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>37.800.000</b>	 <b>37.800.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		956	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.974	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.303
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.930</b>	<b>10.303</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>211.251</b>	 <b>54.930</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>214.181</b>	 <b>65.233</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>38.014.181</b>	 <b>37.865.233</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført overskud eller underskud		1.469.325	574.574
<b>Egenkapital</b>		<b>8.469.325</b>	<b>7.574.574</b>
Udskudt skat		97.000	73.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>97.000</b>	<b>73.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.477.100	27.700.980
Anden gæld		0	906.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>27.477.100</b>	<b>28.607.230</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	221.452	598.441
Deposita		532.431	521.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.620	174.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.316	46.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		981.937	154.104
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	91.824
Anden gæld		24.000	24.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.970.756</b>	<b>1.610.429</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.447.856</b>	<b>30.217.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.014.181</b>	<b>37.865.233</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.000.000	574.574	7.574.574
Årets resultat	0	894.751	894.751
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.000.000</b>	<b>1.469.325</b>	<b>8.469.325</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.833	5.354
Renteomkostninger i øvrigt	465.089	321.733
Øvrige finansielle omkostninger	0	68.072
	<b>492.922</b>	<b>395.159</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	228.026	91.824
Ændring af udskudt skat	24.000	73.000
Regulering vedrørende tidligere år	(18)	0
	<b>252.008</b>	<b>164.824</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		37.511.130
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>37.511.130</b>
Dagsværdireguleringer primo		288.870
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>288.870</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>37.800.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,9% pr. 31.12.2017 mod 4,8 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,2 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør 1.046 kr. for 2017 og 1.046 kr. for 2016. Størrelsen på ejendommene udgør til sammen 2.052 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret været tomgang i enkelte af de 18 ejendomme. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, som kan opsiges fra 2018 med 3 måneders varsel.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	221.452	223.441	27.477.100	26.585.541
Anden gæld	0	375.000	0	N/A
	<b>221.452</b>	<b>598.441</b>	<b>27.477.100</b>	<b>26.585.541</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hersiles A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 17.05.2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.800.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med enkelte reklassifikationer.

### Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsår omfattede perioden 17.05.2016 - 31.12.2016, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed i sammenligningstillene.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab 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.

Selskabet er sambeskattet med Hersiles ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 proventuet 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.