

**Ejendomsselskabet
Henriettevej 6-8, Ordrup
A/S**

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38431404

**Årsrapport 20.02.2017 -
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 Henriettevej 6-8, Ordrup A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38431404

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 20.02.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Henrik Vagn Hansen
Christian Winther
Bo Evald Kristensen
Claus Møller

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.02.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup 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 20.02.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.04.2018

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Henrik Vagn Hansen

Christian Winther

Bo Evald Kristensen

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8, Ordrup A/S for regnskabsåret 20.02.2017 - 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 20.02.2017 - 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 05.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 591 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af positive dagsværdireguleringer på 269 tkr.

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>
Nettoomsætning		1.785.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		268.740
Andre eksterne omkostninger		<u>(739.567)</u>
Driftsresultat		1.314.608
Andre finansielle indtægter		83.582
Andre finansielle omkostninger		<u>(619.928)</u>
Resultat før skat		778.262
Skat af årets resultat	1	<u>(171.597)</u>
Årets resultat		<u>606.665</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>606.665</u>
		<u>606.665</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		51.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	51.500.000
 Anlægsaktiver		 51.500.000
 Andre tilgodehavender		53.153
Tilgodehavende selskabsskat		93.403
Tilgodehavender		146.556
 Likvide beholdninger		 138.206
 Omsætningsaktiver		 284.762
 Aktiver		 51.784.762

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>606.665</u>
Egenkapital		<u>12.606.665</u>
Udskudt skat		<u>85.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>85.000</u>
Ansvarlig lånekapital		87.500
Gæld til realkreditinstitutter		<u>36.941.448</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>37.028.948</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	656.257
Deposita		564.678
Modtagne forudbetalinger fra kunder		253.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.293
Anden gæld		<u>536.495</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.064.149</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.093.097</u>
Passiver		<u>51.784.762</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Kapitalforhøjelse	11.500.000	0	11.500.000
Årets resultat	0	606.665	606.665
Egenkapital ultimo	12.000.000	606.665	12.606.665

Noter

	2017
	kr.
1. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	86.597
Ændring af udskudt skat	85.000
	171.597
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	51.231.260
Kostpris ultimo	51.231.260
Årets opskrivninger	268.740
Opskrivninger ultimo	268.740
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.500.000

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 3,8% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,6 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 1.213 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.472 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen, dog er alle lejemål udlejet ultimo 2017. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	for 12	12 måneder	5 år
	måneder	2017	kr.
	2017	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	350.000	87.500	0
Gæld til realkreditinstitutter	306.257	36.941.448	35.716.156
	656.257	37.028.948	35.716.156

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.500.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Manglende sammenlignelighed

Der er ingen sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægterne 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 ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 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

Anvendt regnskabspraksis

markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

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

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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