



# ***Tektra Ejendomme A/S***

Birkegårdsvej 20, 8361 Hasselager

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 43 92 91 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7 /2 2017

Søren Pedersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Balance 30. september 2016	7
Noter til årsregnskabet	9
Regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Tektra Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. februar 2017

## Direktion

Peter Leth

## Bestyrelse

Erik D. Hansen

Søren Pedersen

Peter Leth

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Tektra Ejendomme A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tektra Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 7. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

Christian Roding  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tektra Ejendomme A/S Birkegårdsvej 20 8361 Hasselager  Telefon: 87 38 88 88  CVR-nr.: 43 92 91 19 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Erik D. Hansen Søren Pedersen Peter Leth
<b>Direktion</b>	Peter Leth
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Inter-Lex Advokater Strandvejen 94 Postboks 161 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Finanscenter Jylland Øst Åboulevarden 69 8000 Aarhus C  FIH Erhvervsbank A/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet P.K.S. Holding ApS, Aarhus.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består udelukkende af udlejning af ejendommene Birkegårdsvej 20-22, Hasselager. Ejendommene udlejes til søsterselskabet Tektra A/S og anses for domicilejendomme for koncernen ejet af P.K.S. Holding ApS.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 158.427, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.212.397.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>913.575</b>	<b>934.782</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-441.302</u>	<u>-441.302</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>472.273</b>	<b>493.480</b>
Finansielle indtægter	1	144.672	154.887
Finansielle omkostninger		<u>-413.833</u>	<u>-422.671</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>203.112</b>	<b>225.696</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-44.685</u>	<u>-98.146</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>158.427</u></b>	<b><u>127.550</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>158.427</u>	<u>127.550</u>
		<b><u>158.427</u></b>	<b><u>127.550</u></b>



## Balance 30. september 2016

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		14.218.737	14.580.899
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.218.737</b>	<b>14.580.899</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.218.737</b>	<b>14.580.899</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.662.054	2.934.881
Periodeafgrænsningsposter		26.300	26.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.688.354</b>	<b>2.961.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123</b>	<b>30</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.688.477</b>	<b>2.961.211</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.907.214</b>	<b>17.542.110</b>

## Balance 30. september 2016

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger		4.428.208	4.428.208
Overført resultat		784.189	676.896
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>6.212.397</b>	<b>6.105.104</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.308.756	2.278.494
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.308.756</b>	<b>2.278.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.160.741	6.109.463
Anden gæld		515.000	515.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>5.675.741</b>	<b>6.624.463</b>
Kortfristet andel af prioritetslån	6	948.978	926.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		69.632	0
Anden gæld		1.691.710	1.607.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.710.320</b>	<b>2.534.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.386.061</b>	<b>9.158.512</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.907.214</b>	<b>17.542.110</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	144.672	154.887
	<u>144.672</u>	<u>154.887</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14.423	0
Årets udskudte skat	44.685	75.418
	<u>30.262</u>	<u>75.418</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	44.685	98.146
Skat af egenkapitalbevægelser	-14.423	-22.728
	<u>30.262</u>	<u>75.418</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		ninger
		DKK
Kostpris 1. oktober		15.370.211
Tilgang i årets løb		79.140
Kostpris 30. september		<u>15.449.351</u>
Opskrivninger 1. oktober		5.904.308
Opskrivninger 30. september		<u>5.904.308</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		6.693.620
Årets afskrivninger		441.302
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>7.134.922</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>14.218.737</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	4.428.208	676.896	6.105.104
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	1.512.481	1.512.481
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.578.038	-1.578.038
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	14.423	14.423
Årets resultat	0	0	158.427	158.427
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.428.208</b>	<b>784.189</b>	<b>6.212.397</b>

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt DKK 1.000.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	2.359.000	2.346.000
Låneomkostninger	-17.000	-19.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-33.244	-48.506
	<b>2.308.756</b>	<b>2.278.494</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.123.387	2.486.626
Mellem 1 og 5 år	3.037.354	3.622.837
Langfristet del	5.160.741	6.109.463
Inden for 1 år	948.978	926.497
	<b>6.109.719</b>	<b>7.035.960</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	515.000	515.000
Langfristet del	515.000	515.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.691.710	1.607.552
	<b>2.206.710</b>	<b>2.122.552</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendommen Birkegårdsvej 20 med en regnskabsmæssig værdi på	8.509.397	8.728.154
Ejendommen Birkegårdsvej 22 med en regnskabsmæssig værdi på	5.709.340	5.852.745
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Danske Bank:		
Skadesløsbrev på i alt TDKK 1.000, der giver pant i Birkegårdsvej 22 med en regnskabsmæssig værdi på	5.709.340	5.852.747
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Tektra A/S' mellemværende med Danske Bank:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 10.000, der giver pant i Birkegårdsvej 20 med en regnskabsmæssig værdi på	8.509.397	8.728.154

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Tektra Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægten resultatføres i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift samt omkostninger til kontorforhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år



## Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskatter mv.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Dalgaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-303390273351

IP: 194.239.3.138

2017-02-07 10:49:36Z

NEM ID 

## Peter Leth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-954088536336

IP: 85.191.96.113

2017-02-07 14:50:57Z

NEM ID 

## Peter Leth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-954088536336

IP: 85.191.96.113

2017-02-07 14:50:57Z

NEM ID 


## Søren Abildgaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-203717299657

IP: 194.239.5.242

2017-02-13 14:27:22Z

NEM ID 

## Kristian Bredgaard Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:52717337

IP: 83.136.94.4

2017-02-13 15:06:50Z

NEM ID 

## Christian Roding

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:76227862

IP: 87.63.198.142

2017-02-13 18:55:33Z

NEM ID 

## Søren Abildgaard Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-203717299657

IP: 194.239.5.242

2017-02-14 07:18:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XF5GE-D054W-57FNO-HW4C1-BJ41D-2A6N0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>