

# **Ejendomsaktieselskabet Holme- Mølleparken, Viby J**

Rungstedvej 13, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 44 13 01 14

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.02.17

Flemming Oschätzchen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J  
Rungstedvej 13  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 11 52 02  
Telefax: 86 11 59 53  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 44 13 01 14

---

**Bestyrelse**

---

Lene Balle Oschätzchen  
Flemming Oschätzchen  
Lene Damgaard Oschätzchen

---

**Direktion**

---

Flemming Oschätzchen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J.

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.

Aarhus C, den 8. december 2016

### **Direktionen**

Flemming Oschätzchen

### **Bestyrelsen**

Lene Balle Oschätzchen

Flemming Oschätzchen

Lene Damgaard Oschätzchen  
Formand

**Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Holme-Mølleparken, Viby J for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 8. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 6.894.087 mod DKK 3.083.254 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 64.245.372.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

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

## Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.251.080</b>	<b>6.956.015</b>
1	Personaleomkostninger	-1.124.184	-1.373.049
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>8.126.896</b>	<b>5.582.966</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-696.450	-689.859
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.430.446</b>	<b>4.893.107</b>
	Andre finansielle indtægter	1.579.684	877.388
	Andre finansielle omkostninger	-27.958	-1.584.626
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.551.726</b>	<b>-707.238</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.982.172</b>	<b>4.185.869</b>
2	Skat af årets resultat	-2.088.085	-1.102.615
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.894.087</b>	<b>3.083.254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	6.894.087	3.083.254
	<b>I alt</b>	<b>6.894.087</b>	<b>3.083.254</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
Investeringsejendomme		39.422.514	23.120.260
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		260.302	1.099.845
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.682.816</b>	<b>24.220.105</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.394.476	30.392.129
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>33.394.476</b>	<b>30.392.129</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.077.292</b>	<b>54.612.234</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		250.033	205.403
Andre tilgodehavender		441.119	198.159
Periodeafgrænsningsposter		155.050	145.450
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>846.202</b>	<b>549.012</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.609.223</b>	<b>10.552.802</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.455.425</b>	<b>11.101.814</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>79.532.717</b>	<b>65.714.048</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	510.900	510.900
	Overført resultat	63.734.472	56.840.385
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>64.245.372</b>	<b>57.351.285</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.488.715	5.913.920
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	681.891	535.896
	Selskabsskat	1.622.521	704.789
	Anden gæld	6.040.052	981.114
	Periodeafgrænsningsposter	454.166	227.044
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.287.345</b>	<b>8.362.763</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.287.345</b>	<b>8.362.763</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>79.532.717</b>	<b>65.714.048</b>

4 Eventualforpligtelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte blevet indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen har ikke medført ændring af egenkapitalen pr. 30.09.16.

Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet i balance og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende forslag til udbytte.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

**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.

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.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg og administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	-	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### **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.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**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.

**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.

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**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.052.288	1.297.155
Pensioner	32.037	44.492
Andre omkostninger til social sikring	39.859	31.402
I alt	1.124.184	1.373.049

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	2.088.085	1.102.615
I alt	2.088.085	1.102.615

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

#### *Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15*

Saldo pr. 01.10.14	510.900	53.757.131
Forslag til resultatdisponering	0	3.083.254
Saldo pr. 30.09.15	510.900	56.840.385

#### *Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	510.900	56.840.385
Forslag til resultatdisponering	0	6.894.087
Saldo pr. 30.09.16	510.900	63.734.472



**3. Egenkapital** - fortsat -

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	15.600	15.600
Aktieklasser B	495.300	495.300

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har indestående på konti for indvendig vedligeholdelse af udlejningsejendomme på i alt t.DKK 3.177.