

**Ejendomsanpartsselskabet Q 2**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 46 35 10 10**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/04 2016

---

Mads Høgh  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Q 2  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 46 35 10 10  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 22. december 1982  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Mads Høgh, direktør  
Allan Rousing, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Danske Bank

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Q 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. april 2016

### **Direktion**

Mads Høgh  
direktør

Allan Rousing  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Q 2

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Q 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 19. april 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 6.947.129, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.467.535.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Q 2 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af for egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles for egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn til dagsværdi. Værdireguleringer af for egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som for egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for for egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>560.195</b>	<b>(138)</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>9.051.086</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.611.281</b>	<b>(138)</b>
Finansielle indtægter	3	10.938	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(715.230)</u>	<u>(58)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.906.989</b>	<b>(196)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(1.959.860)</u>	<u>41</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.947.129</u></b>	<b><u>(155)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>6.947.129</u>	<u>(155)</u>
		<b><u>6.947.129</u></b>	<b><u>(155)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		41.842.746	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>41.842.746</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>41.842.746</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		375	0
Igangværende projekter		0	13.274
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.510.938	0
Andre tilgodehavender		6.738	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.518.051</u>	<u>13.274</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.135.816</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>10.653.867</u>	<u>13.274</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>52.496.613</u>	<u>13.274</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		0	2.925
Overført resultat		<u>10.267.535</u>	<u>395</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>10.467.535</u></b>	<b><u>3.520</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>2.734.070</u>	<u>774</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.734.070</u></b>	<b><u>774</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.953.177	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		402.626	0
Deposita		<u>604.889</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>35.960.692</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	383.414	0
Banker		0	8.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.936.184	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1
Anden gæld		<u>14.718</u>	<u>24</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.334.316</u></b>	<b><u>8.980</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>39.295.008</u></b>	<b><u>8.980</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>52.496.613</u></b>	<b><u>13.274</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	2.925.000	395.406	3.520.406
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	(2.925.000)	2.925.000	0
Årets resultat	0	0	6.947.129	6.947.129
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>10.267.535</b>	<b>10.467.535</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,40 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	7.875.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>7.875.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.176.086	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.176.086</u>	<u>0</u>
	<u>9.051.086</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	10.938	0
	<u>10.938</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1
Andre finansielle omkostninger	715.230	57
	<u>715.230</u>	<u>58</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	1.959.860	(41)
	<u>1.959.860</u>	<u>(41)</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang i årets løb	20.694.748
Overførsler i årets løb	9.522.998
Kostpris 31. december 2015	<u>30.217.746</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets værdireguleringer	7.875.000
Overførsler i årets løb	3.750.000
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>11.625.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>41.842.746</b></u>

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 400 anparter a nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	774.210	815
Hensat i året	1.959.860	(41)
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<u><b>2.734.070</b></u>	<u><b>774</b></u>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	35.336.591	383.414	34.482.627
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	402.626	0	0
Deposita	0	604.889	0	0
	<u><b>0</b></u>	<u><b>36.344.106</b></u>	<u><b>383.414</b></u>	<u><b>34.482.627</b></u>

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 35.337, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 41.843.