

# **VH Marselisborg ApS**

**Balticagade 15, 1.sal, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 73 16 17 11**

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.

---

**Knud Møller-Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for VH Marselisborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 2. juni 2016

**Direktion**

Lene Møller-Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i VH Marselisborg ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for VH Marselisborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

### 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 2. juni 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Sondrup

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VH Marselisborg ApS Balticagade 15, 1.sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 73 16 17 11
	Stiftet: 29. november 1982
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lene Møller-Hansen
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	VH 1921 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.216 t.kr. mod 3.004 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.512 t.kr. mod 2.433 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VH Marselisborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investerings-ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavan-  
cer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indreg-  
nes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgø-  
relsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan  
henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskat-  
tede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomhe-  
der med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende det-  
te underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og  
eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen  
sker ved anvendelse af en afkastbaseret model udarbejdet af professionel ejendomsformidler.  
Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-  
sestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en for-  
bedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indreg-  
nes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-  
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i  
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-  
ninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VH Marselisborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	3.215.531	3.004.352
Andre eksterne omkostninger	-265.920	-269.392
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-559.832	-825.597
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.636.711	1.175.334
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-30.977	15.151
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.995.513</b>	<b>3.099.848</b>
1 Andre finansielle indtægter	220.331	158.000
Øvrige finansielle omkostninger	-681.806	-536.706
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.534.038</b>	<b>2.721.142</b>
2 Skat af årets resultat	-1.021.776	-288.273
<b>Årets resultat</b>	<b>3.512.262</b>	<b>2.432.869</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	500.000
Overføres til overført resultat	2.612.262	1.932.869
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.512.262</b>	<b>2.432.869</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	71.500.000	68.800.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>20.719</u>	<u>20.719</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.520.719</u>	<u>68.820.719</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>71.520.719</u></b>	<b><u>68.820.719</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.187	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.943.328	3.551.304
	Andre tilgodehavender	<u>21.562</u>	<u>84.055</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.033.077</u>	<u>3.635.359</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>250.010</u>	<u>250.010</u>
	Værdipapirer i alt	<u>250.010</u>	<u>250.010</u>
	Likvide beholdninger	<u>165.719</u>	<u>190.939</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.448.806</u></b>	<b><u>4.076.308</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>75.969.525</u></b>	<b><u>72.897.027</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	23.643.230	21.030.967
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.743.230</u></b>	<b><u>21.730.967</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.987.000	5.398.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.987.000</u></b>	<b><u>5.398.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.448.862	43.080.750
	Deposita	1.435.229	1.191.239
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.884.091</u>	<u>44.271.989</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.845.000	1.001.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.776	28.607
	Selskabsskat	432.772	360.273
	Anden gæld	53.656	105.691
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.355.204</u>	<u>1.496.071</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>45.239.295</u></b>	<b><u>45.768.060</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>75.969.525</u></b>	<b><u>72.897.027</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

## Noter

	2015	2014
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	162.000	158.000
Kursgevinster på lån	58.331	0
	<b>220.331</b>	<b>158.000</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	432.776	360.273
Årets regulering af udskudt skat	589.000	-72.000
	<b>1.021.776</b>	<b>288.273</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	42.875.070	42.750.404
Tilgang i årets løb	63.289	124.666
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>42.938.359</b>	<b>42.875.070</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	25.924.930	24.749.596
Årets opskrivning	2.636.711	1.175.334
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>28.561.641</b>	<b>25.924.930</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>71.500.000</b>	<b>68.800.000</b>

## Noter

### 4. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	21.030.968	500.000	21.730.968
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.612.262	900.000	3.512.262
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>23.643.230</b>	<b>900.000</b>	<b>24.743.230</b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.845.000	36.043.000	43.293.862	44.082.251
Deposita	0	0	1.435.229	1.191.239
	<b>1.845.000</b>	<b>36.043.000</b>	<b>44.729.091</b>	<b>45.273.490</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.294 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 71.500 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttet virksomhed til sikkerhed for bankgæld.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VH 1921 ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 350 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 4 t.kr.