

**Revisionshuse**  
**Ejendomsselskab K/S**  
Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 88 51 88 53

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, den 28/4 2016

Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV  
Telefon: 98 18 72 00  
Telefax: 98 18 81 18  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 88 51 88 53

---

**Ledelse**

---

Statsaut. revisor Søren V. Pedersen  
Statsaut. revisor Ole Johansen

---

**Revision**

---

GLB Revision, Statsautoriserede Revisorer A/S

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. marts 2016

**Ledelsen**

  
Søren V. Pedersen

  
Ole Johansen

**Til kommanditister og komplementaren i Revisionshuse Ejendomsselskab K/S**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 17. marts 2016

### GLB Revision

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

  
Jørgen Jørgensen  
Statsaut. revisor

  
Søren Deleuran  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabet driver virksomhed med udlejning af kontorejendomme til Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Selskabets resultat for 2015 har været tilfredsstillende, idet resultatet svarer til det forventede.

Selskabet har i 2015 investeret yderligere ca. 8,3 mio.DKK i færdiggørelse af udvidelse af eksisterende ejendom i Aalborg samt ny erhvervelse af ejendom i Aars.

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendommene og de bogførte primoværdier, korrigeret for årets eventuelle tilgang, kan følgende afkastprocenter ekskl. værdiregulering beregnes:

	2015 t.DKK	2014 t.DKK	2013 t.DKK
Driftsresultat, investeringsejendomme	10.622	9.777	9.690
Regnskabsmæssig værdi, gns.	154.136	130.749	125.119
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,9%	7,5%	7,7%

**Selskabets forventede udvikling**

For år 2016 forventes ligeledes et tilfredsstillende driftsresultat.

Som følge af Beierholms fortsatte vækst, forventes der i 2016 igangsat betydelige investeringer i udvidelse af enkelte eksisterende ejendomme samt ny erhvervelser.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig betydning for årsrapporten.

**Ejerforhold**

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 26 andele og kommanditister

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>11.351.748</b>	<b>10.568</b>
Andre eksterne omkostninger	-729.878	-791
<b>Driftsresultat, investeringsejendomme</b>	<b>10.621.870</b>	<b>9.777</b>
<sup>1</sup> Regulering af handels- og gældsværdi, investeringsejendomme, netto	1.453.915	-89
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>12.075.785</b>	<b>9.688</b>
Finansielle indtægter	14	3
Finansielle omkostninger	-4.336.550	-4.062
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-4.336.536</b>	<b>-4.059</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>7.739.249</b>	<b>5.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodning til kommanditister	2.600.000	1.300
Overført resultat	5.139.249	4.329
<b>I alt</b>	<b>7.739.249</b>	<b>5.629</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
2	Investeringsejendomme	161.417.410	151.452
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>161.417.410</b>	<b>151.452</b>
	Tilgodehavende indskud, kommanditister	7.800.000	4.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.800.000</b>	<b>4.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>169.217.410</b>	<b>155.452</b>
	Tilgodehavender	86.507	2.334
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>86.507</b>	<b>2.334</b>
	Bankindestående	628.318	628
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>628.318</b>	<b>628</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>714.825</b>	<b>2.962</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>169.932.235</b>	<b>158.414</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Indskudskapital	5.000.000	5.000
	Yderligere indskudsforpligtelse	3.800.000	0
	Overført resultat	26.298.324	18.908
	Forslag til udlodning	2.600.000	1.300
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.698.324</b>	<b>25.208</b>
	Prioritetsgæld	96.479.165	92.920
	Pengeinstitutgæld	2.975.000	0
	Anden gæld (deposita)	2.989.983	2.990
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>102.444.148</b>	<b>95.910</b>
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser næste år	2.301.710	1.929
	Mellemregning, Revisionshuse A/S	5.994.308	8.101
	Pengeinstitutgæld, driftskredit m.v.	438.998	4.677
	Udlån, kommanditister m.v.	15.500.000	18.100
	Anden gæld	5.554.747	4.489
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.789.763</b>	<b>37.296</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>132.233.911</b>	<b>133.206</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>169.932.235</b>	<b>158.414</b>

5 Sikkerhedsstillelser

## Pengestrømsopgørelse

	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>7.739.249</b>	<b>5.629</b>
Regulering af handelsværdi, investeringsejendomme	-1.712.795	-1.584
Dagsværdiregulering gæld	258.880	1.673
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>6.285.334</b>	<b>5.718</b>
Ændring i driftsafledte tilgodehavender	92.075	201
Ændring i anden driftsafledt kortfristet gæld	15.798	19
<b>Driftens pengestrømme</b>	<b>6.393.207</b>	<b>5.938</b>
Tilgang ejendomme	-8.252.431	-19.576
<b>Investeringernes pengestrømme</b>	<b>-8.252.431</b>	<b>-19.576</b>
Udlodning til kommanditister	-1.300.000	-1.950
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-2.237.487	-3.470
Ændring mellemregning komplementar	-2.107.000	-3.350
Ændring depositum	0	13
Optagelse langfristede gældsforpligtelser, netto	11.137.000	16.476
Indfrielse udlån fra kommanditister	-2.600.000	1.150
Ændring skyldige byggeomkostninger og købesum ejendom	499.983	3.622
Byggemoms	2.705.000	-2.705
<b>Finansieringens pengestrømme</b>	<b>6.097.496</b>	<b>9.786</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>4.238.272</b>	<b>-3.852</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-4.048.952	-197
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>189.320</b>	<b>-4.049</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Bankindestående	628.318	628
Pengeinstitutgæld, driftskredit m.v.	-438.998	-4.677
<b>I alt</b>	<b>189.320</b>	<b>-4.049</b>

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringen i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning indregnes i de perioder, lejen vedrører.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Regulering af handelsværdi**

Regulering af handelsværdien af selskabets investeringsejendomme i form af op- eller nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen som en del af indtjeningen fra udlejningsvirksomheden.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indgår finansielle indtægter og -omkostninger, kursregulering vedrørende obligationer, låneomkostninger samt dagsværdiregulering af gældsforpligtelser.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til beregnet handelsværdi fastsat i K/S-kontrakten.

**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 nominel værdi, der reduceres med nedskrivning til imødegåelse af eventuelle forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindestående.

**Egenkapital**

Forslag til udlodning til kommanditister indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser (prioritetsgæld) måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

**Skat**

Skat beregnes og afsættes ikke i årsrapporten, idet skatten påhviler kommanditisterne.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kommanditister samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>1. Regulering af handels- og gældsværdi, investeringsejendomme, netto</b>		
Regulering af handelsværdi, investeringsejendomme	1.712.795	1.584
Dagsværdiregulering af gæld og renteswaps	-258.880	-1.673
I alt	1.453.915	-89

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.15	141.861.021
Tilgang i året	8.252.431
Kostpris pr. 31.12.15	150.113.452
Værdiregulering pr. 01.01.15	12.325.428
Årets værdiregulering	1.712.795
Opskrivninger pr. 31.12.15	14.038.223
Afskrivninger pr. 01.01.15	2.734.265
Afskrivninger i året	0
Afskrivninger pr. 31.12.15	2.734.265
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	161.417.410
Renteomkostninger m.v. indregnet i kostpris	1.283.381

		31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
<b>3. Egenkapital</b>			
Komplementaren:			
Indskud	0		
Andel i resultat	0	0	0
Kommanditisterne:			
Indskud, primo		5.000.000	5.000
Forøgelse af indskudsforpligtelse 2015		3.800.000	0
Overført resultat, primo	18.907.765		
Reg. dagsværdi finansielle in- strumenter, igangværende til- bygninger, tilbageført	2.251.310		
Forslag til resultatdisponering	5.139.249	26.298.324	18.908
Forslag til udlodning, primo	1.300.000		
Udloddet i 2015	-1.300.000		
Forslag til resultatdisponering	2.600.000	2.600.000	1.300
I alt		37.698.324	25.208

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Andel af de langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år, ca.	75.600.000	74.100
--	------------	--------

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 89.635, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør t.DKK 154.537.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er tinglyst 1. prioritetsejerpantebreve t.DKK 100 og t.DKK 40 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør henholdsvis t.DKK 58.546 og t.DKK 8.126.



**5. Sikkerhedsstillelser - fortsat -**

Til sikkerhed for pengeinstitutgæld, t.DKK 3.764, og negativ dagsværdi på renteswaps, t.DKK 8.796, er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve, nom. t.DKK 16.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør t.DKK 89.146.

Skyldig købesum vedr. ikke endeligt berigtiget ejendoms køb er indirekte sikret ved pant i pågældende ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør t. DKK 4.830.

Likvide beholdninger, t.DKK 628, er reserveret til opfyldelse af forpligtelser vedr. negativ dagsværdi på renteswaps indregnet i langfristede gældsforpligtelser.