

# **Ejendomsselskabet af 1/9 1980 A/S**

Hjortshøjvej 100, 8250 Egå  
CVR-nr. 89 61 27 13

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

Knud Nygaard Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 1/9 1980 A/S  
Hjortshøjvej 100  
8250 Egå  
Telefon: 86 22 06 99  
Hjemsted: Egå  
CVR-nr.: 89 61 27 13

---

**Bestyrelse**

---

Kasper Nyggard Sørensen  
Knud Nyggard Sørensen  
Annie Sørensen

---

**Direktion**

---

Knud Nyggard Sørensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Handelsbanken

---

**Modervirksomhed**

---

K. Nygaard Holding ApS, Aarhus

---

**Dattervirksomhed**

---

KN Invest ApS, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet af 1/9 1980 A/S.

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.

Egå, den 26. maj 2016

**Direktionen**

Knud Nyggard Sørensen

**Bestyrelsen**

Kasper Nyggard Sørensen

Knud Nyggard Sørensen

Annie Sørensen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/9 1980 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/9 1980 A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Aarhus, den 26. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Hald  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og renovering af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 849.916 mod DKK 1.441.304 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.722.459.

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 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.102.184</b>	<b>1.115.590</b>
1	Personaleomkostninger	-242.459	-368.357
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>859.725</b>	<b>747.233</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-257.093	-233.695
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	670.000	1.560.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.272.632</b>	<b>2.073.538</b>
	Andre finansielle indtægter	12.779	3.263
2	Andre finansielle omkostninger	-187.711	-215.579
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-174.932</b>	<b>-212.316</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.097.700</b>	<b>1.861.222</b>
3	Skat af årets resultat	-247.784	-419.918
	<b>Årets resultat</b>	<b>849.916</b>	<b>1.441.304</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Overført resultat	748.716	1.341.504
	<b>I alt</b>	<b>849.916</b>	<b>1.441.304</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.510.000	21.840.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	579.917	756.562
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.089.917</b>	<b>22.596.562</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	200.000	200.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.289.917</b>	<b>22.796.562</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	202.661	135.593
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	465.971	92.006
	Andre tilgodehavender	18.784	9.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>687.416</b>	<b>236.599</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>371.736</b>	<b>570.941</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.059.152</b>	<b>807.540</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.349.069</b>	<b>23.604.102</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	10.121.259	9.372.543
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.722.459</b>	<b>9.972.343</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.567.294	2.319.510
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.567.294</b>	<b>2.319.510</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	10.000.000	10.231.402
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.231.402</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.563	72.577
	Gæld til tilknyttede virksomheder	118.927	121.240
	Anden gæld	913.826	887.030
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.059.316</b>	<b>1.080.847</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.059.316</b>	<b>11.312.249</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.349.069</b>	<b>23.604.102</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## 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.

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.

## 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 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.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **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.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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



---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	220.886	359.554
Andre omkostninger til social sikring	1.911	1.529
Personaleomkostninger i øvrigt	19.662	7.274

---

I alt	242.459	368.357
-------	---------	---------

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	6.062	12.695
Øvrige finansielle omkostninger	181.649	202.884

---

I alt	187.711	215.579
-------	---------	---------

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	247.784	419.918
---------------------	---------	---------

---

I alt	247.784	419.918
-------	---------	---------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	12.703.555	1.472.504
Tilgang i året	0	80.448
Kostpris pr. 31.12.15	12.703.555	1.552.952
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	9.136.445	0
Dagsværdireguleringer i året	670.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	9.806.445	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	715.942
Afskrivninger i året	0	257.093
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	973.035
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	22.510.000	579.917

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	200.000	200.000
Kostpris pr. 31.12.15	200.000	200.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	200.000	200.000

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
KN Invest ApS, Aarhus	100%

## 6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	500.000	9.372.543	99.800
Betalt udbytte	0	0	-99.800
Forslag til resultatdisponering	0	748.716	101.200
Saldo pr. 31.12.15	500.000	10.121.259	101.200

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier	500	1.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	7.702.688	10.000.000	10.231.402
I alt	7.702.688	10.000.000	10.231.402

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**9. Sikkerhedsstillelser**

I ejendommen Holmstrupgårdvej er der ud over den anførte prioritetsgæld udstedt ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 deponeret til sikkerhed for mellemværende med bankengagement.

I ejendommen Laurbærvænget er der ud over den anførte prioritetsgæld udstedt ejerpantebrev nom. kr. 4.507.000 deponeret til sikkerhed for mellemværender med bankengagement.

I ejendommen Laurbærvænget er der ud over den anførte prioritetsgæld udstedt ejerpantebrev nom. kr. 5.493.000 deponeret til sikkerhed for mellemværender med bankengagement.