

Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S

c/o Redmark, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 10 13 20 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016.

Per Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. marts 2016

Direktion

Per Kristensen
Direktør

Bestyrelse

Jørn Rosenmeier
Formand

Per Kristensen

Jens Søren Brigsted

Kim Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S 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.

Aalborg, den 15. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S c/o Redmark Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 10 13 20 53
	Stiftet: 2. april 2003
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørn Rosenmeier, Formand Per Kristensen Jens Søren Brigsted Kim Jacobsen
Direktion	Per Kristensen, Direktør
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe, eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom, at udøve virksomhed i forbindelse hermed, at drive anden investeringsvirksomhed efter bestyrelsens bestemmelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.262 t.kr. mod 5.254 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.614 t.kr. mod 634 t.kr. sidste år. Nedgangen i omsætningen skyldes som omtalt nedenfor fraflytning af ejendommens hovedlejer.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat uændret til vurderet dagsværdi, 110.600 t.kr., da forudsætningerne for sidste års værdiansættelse ikke er ændret.

Selskabets hovedlejer fraflyttede 1. juni 2015, men en mindre del af ejendommen er fortsat udlejet, og der er i 2015 igangsat en reetablering af lokalerne, således de matcher markedets krav til funktionelle og fleksible kontorer. Dette vil fortsætte i 2016, således at ejendommen både udvendigt og indvendigt vil fremstå som en opdateret ejendom i et attraktivt område. Der arbejdes fortsat på udlejning af de resterende lokaler.

Der er i 2015 foretaget en kapitaltilførsel på 6 mio. kr. for at styrke selskabets likviditetsberedskab til afdrag på prioritetsgæld og optimering af ejendommen.

Bestyrelsen har i 2006 indgået aftale om afdækning af en del af selskabets renterisiko via afledte finansielle instrumenter. Omlægningen er foretaget via indgået renteswap i DKK på 20 mio. kr. med en fast rente på 3,99%. Aftalen udløber pr 31. december 2016.

Udviklingen i den negative markedsværdi af selskabets renteswap er i perioden reduceret med 618 t.kr. til aktuel negativ markedsværdi på 746 t.kr. Markedsværdien er indregnet direkte over selskabets egenkapital jf. anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gasværksvej A/S 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejder. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat ud fra ejendomstype. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til reetablering af fraflyttede lejemål. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	3.261.996	5.254
Værdiregulering af investeringsejendomme	-236.219	-3.700
1 Personaleomkostninger	-188.058	-106
Driftsresultat	2.837.719	1.448
Andre finansielle indtægter	139.811	80
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.405.531	-1.324
Resultat før skat	1.571.999	204
Skat af årets resultat	41.834	430
Årets resultat	1.613.833	634
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.613.833	634
Disponeret i alt	1.613.833	634

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	110.600.000	110.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>110.600.000</u>	<u>110.600</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>110.600.000</u>	<u>110.600</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	120.548	33
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>3</u>
Tilgodehavender i alt	<u>120.548</u>	<u>36</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	850.631	877
Værdipapirer i alt	<u>850.631</u>	<u>877</u>
Likvide beholdninger	<u>5.859.276</u>	<u>3.325</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.830.455</u>	<u>4.238</u>
Aktiver i alt	<u>117.430.455</u>	<u>114.838</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	26.000.000	20.000
5 Overført resultat	36.774.554	34.680
Egenkapital i alt	62.774.554	54.680
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.037.320	7.275
Andre hensatte forpligtelser	2.963.367	0
Hensatte forpligtelser i alt	10.000.687	7.275
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	36.822.459	41.457
Deposita	508.085	5.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.330.544	46.461
Kortfristet del af langfristet gæld	4.946.928	4.430
Gæld til pengeinstitutter	627.953	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.309	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.521	54
Selskabsskat	38.000	79
Anden gæld	1.400.834	1.859
Periodeafgrænsningsposter	43.125	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.324.670	6.422
Gældsforpligtelser i alt	44.655.214	52.883
Passiver i alt	117.430.455	114.838
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	179.800	98
Andre omkostninger til social sikring	2.556	7
Personalemkostninger i øvrigt	5.702	1
	188.058	106
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.405.531	1.324
	1.405.531	1.324
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	92.826.700	92.827
Kostpris ultimo	92.826.700	92.827
Regulering til dagsværdi primo	17.773.300	21.473
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.700
Regulering til dagsværdi ultimo	17.773.300	17.773
Regnskabsmæssig værdi ultimo	110.600.000	110.600
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	20.000.000	20.000
Kontant kapitaludvidelse	6.000.000	0
	26.000.000	20.000

Selskabskapitalen består af 260.000 aktier á nominelt kr. 100. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Inden for de seneste 5 år har der været følgende ændringer i selskabskapitalen.

Selskabskapital forhøjelse pr. 17. september 2015 med kr. 6.000.000, indbetalt kontant, kurs 100

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	34.680.651	33.757
Årets overførte overskud eller underskud	1.613.833	634
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	1.361.503	1.745
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	-746.029	-1.362
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	-135.404	-94
	36.774.554	34.680

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.946.928	16.630.807	41.769.387	45.887
Deposita	0	508.085	508.085	5.004
	4.946.928	17.138.892	42.277.472	50.891

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41,8 mio. kr., er der udstedt pantebrev på i alt 62,6 mio. kr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 110,6 mio. kr.

Selskabet har derudover skadesløsbrev på i alt 37,4 mio. kr. til sikkerhed for realkreditinstitutter. Skadesløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for mellemværende til pengeinstitut, herunder renteswap, har selskabet afgivet pant i likvide midler på nominelt 619 t.kr. samt værdipapirer 851 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

STAR INVEST A/S, Horsens

HADSUNDVEJ 33 A/S, Aalborg

ANELIN A/S, København N

SCHOUSEN HOLDING I ApS, Middelfart

PKR INVEST ApS, Aarhus