

Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S

CVR-nr. 10 20 50 42

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. februar 2016



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegninger	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. februar 2016

Direktion

Jesper Sterndorff Bjerre

Bestyrelse

Jacob Skøt Hoelgaard
Formand

Jesper Sterndorff Bjerre

Ole Møller Sørensen

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Randers, den 29. februar 2016



Torben Holste
revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Skive, den 29. februar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Michael Laursen
statsautoriseret revisor


H.C. Krogh
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S Tronholmen 1 8960 Randers SØ
	Telefon: 86 42 66 22
	CVR-nr. 10 20 50 42
Bestyrelse	Jacob Skøt Hoelgaard Jesper Sterndorff Bjerre Ole Møller Sørensen
Direktion	Jesper Sterndorff Bjerre
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Reservevej 81 Postboks 19 7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme samt udføre service og bygningsopgaver for Sparekassen Kronjylland. Ejendomme udlejes primært til Sparekassen Kronjylland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat er påvirket af aktiviteter i forbindelse med at udvikle og optimere på ejendomsporteføljen, hvilket forsat er selskabets strategi.

Årets driftsresultat er på TDKK 23.026 hvilket er tilfredsstillende og TDKK 1.544 højere end sidste år.

Årets resultat er påvirket af ekstraordinære nedskrivninger på flere af selskabets ejendomme med i alt TDKK 11.123.

Resultatopgørelsen viser et overskud på TDKK 3.925 før skat samt et overskud på TDKK 180 efter skat.

Selskabet fusionerede den 1. januar 2015 med VHS Ejendomsselskab A/S, som blev overtaget af Sparekassen Kronjylland i forbindelse med Sparekassens overtagelse af Vorbasse Hejnsvig Sparekasse.

Efterfølgende begivenheder

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet yderligere forhold, som har indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet er fusioneret den 1. januar 2015 med VHS Ejendomsselskab A/S, som også var et 100 % ejet datterselskab af Sparekassen Kronjylland. Regnskabsmæssigt er fusionen sket efter sammenlægningsmetoden. Sammenligningstal for 2014 er korrigeret som følge heraf. Den beløbsmæssige effekt ved tilpasning af sammenligningstillene på selskabets resultat og balance fremgår af note 10.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved fakturering. Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse samt øvrige direkte ejendomsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administrationsbidrag til Sparekassen Kronjylland.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, samt regulering på ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sparekassen Kronjylland. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdier.

Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger".

Opreguleringer i forhold til kostprisen for ejendommen henlægges til "Reserve for dagsværdiregulering" via resultatdisponeringen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Driftsmateriel og inventar	3 – 5 år
----------------------------	----------

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S, som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der afgives økonomiske dele for at indfri forpligtelsen. Forpligtelsen vedrører husleje i uudnyttede lejemål.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelser som ikke vedrører investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svare til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1.000 kr.

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		31.431	31.382
Driftsomkostninger		-7.069	-8.469
Administrationsomkostninger		-1.336	-1.431
Driftsresultat		23.026	21.482
Af- og nedskrivninger	1	-12.971	-53.021
Resultat før finansielle poster		10.055	-31.539
Finansielle indtægter	2	0	4
Finansielle omkostninger	3	-6.130	-7.288
Resultat før skat		3.925	-38.823
Skat af årets resultat	4	-3.745	-2.985
Årets resultat		180	-41.808
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdiregulering		-463	38
Overført overskud		643	-41.846
I alt anvendt		180	-41.808

Balance

1.000 kr.

	Note	2015	2014
Aktiver			
Investeringsjendomme		324.974	342.415
Driftsmateriel og inventar		927	1.424
Materielle anlægsaktiver	5	325.901	343.839
Varebeholdninger		434	425
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		898	1.178
Andre tilgodehavender		1.691	929
Tilgodehavender		2.589	2.107
Omsætningsaktiver		3.023	2.532
Aktiver i alt		328.924	346.371
Passiver			
Aktiekapital		12.100	12.100
Reserve for dagsværdiregulering		2.674	3.137
Overført overskud		136.746	136.103
Egenkapital		151.520	151.340
Udskudt skat		8.920	7.792
Andre hensatte forpligtelser		2.289	3.444
Hensatte forpligtelser		11.209	11.236
Deposita		835	843
Langfristede gældsforpligtelser		835	843
Gæld til tilknyttede virksomheder		161.459	178.261
Selskabsskat		2.757	2.516
Anden gæld		1.144	2.175
Kortfristede gældsforpligtelser		165.360	182.952
Gældsforpligtelser		166.195	183.795
Passiver i alt		328.924	346.371
Medarbejderforhold	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	8		
Eventualforpligtelser	9		
Åbningsbalance	10		

Egenkapitaloppgørelse

1.000 kr.

	Aktie- kapital	Reserve for dagsværdi- regulering	Overført overskud	I alt
Egenkapital 2015				
Egenkapital primo	8.000	3.137	137.599	148.736
Regulering ved fusion	4.100	0	-1.496	2.604
Korrigeret egenkapital primo	12.100	3.137	136.103	151.340
Årets resultat	0	-463	643	180
Egenkapital ultimo	12.100	2.674	136.746	151.520
Egenkapital 2014				
Egenkapital primo	8.000	3.099	179.995	191.094
Regulering ved fusion	4.100	0	-1.496	2.604
Årets resultat VHS Ejendoms-selskab A/S	0	0	-550	-550
Korrigeret egenkapital primo	12.100	3.099	177.949	193.148
Årets resultat	0	38	-41.846	-41.808
Egenkapital ultimo	12.100	3.137	136.103	151.340

Aktiekapitalen er fordelt i aktier a nom. 100 eller multipla heraf.

Noter

1.000 kr.

	2015	2014
1 Af- og nedskrivninger		
Driftsmateriel og inventar	-1.067	-2.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.123	-50.820
Tab ved salg af ejendomme	-781	81
Af- og nedskrivninger i alt	-12.971	-53.021
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Øvrige renteindtægter	0	3
Finansielle indtægter i alt	0	4
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-6.130	-7.288
Finansielle omkostninger i alt	-6.130	-7.288
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-2.757	-2.516
Ændring i udskudt skat	-1.128	-469
Regulering af skat vedr. tidligere år	140	0
Skat af årets resultat i alt	-3.745	-2.985
5 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	497.248	26.359
Årets tilgang	637	55
Årets afgang	-12.954	-1.005
Kostpris ultimo	484.931	25.409
Dagsværdiregulering primo	-154.833	0
Årets værdiregulering	-11.123	0
Tilbageført værdiregulering på årets afgang	5.999	0
Dagsværdiregulering ultimo	-159.957	0
Afskrivninger primo	0	-24.935
Årets afskrivninger	0	-543
Tilbageførte afskrivninger	0	996
Afskrivninger ultimo	0	-24.482
Regnskabsmæssig værdi ultimo	324.974	927

Noter

1.000 kr.

6 Medarbejderforhold

	2015	2014
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	0	0

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Nærtstående parter med betydelig indflydelse

Jacob Skøt Hoelgaard, Højvangsvej 21, 8920 Randers NV
Ole Møller Sørensen, Møllestien 43, 8000 Århus C
Jesper Sterndorff Bjerre, Ahornvej 11, 8930 Randers NØ
Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1, 8960 Randers SØ

Grundlag

Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesmedlem
Direktør og bestyrelsesmedlem
Moderselskab

Transaktioner

Selskabet udlejer ejendomme samt driftsmidler til moderselskabet. Lejeindtægten udgør tkr. 27.400.
Selskabet lejer grunde af moderselskabet. Lejeomkostningen udgør tkr. 209. Forpligtelsen herpå udgør tkr. 63.
Selskabet betaler administrationsomkostninger til moderselskabet. Administrationsomkostningerne udgør tkr. 1.336.
Moderselskabet har stillet kreditfacilitet på tkr. 200.000. Forrentning heraf udgør tkr. 6.130.
Transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Sparekassen Kronjylland, Randers, CVR-nr. 17 91 28 28.

Sparekassen Kronjylland udarbejder koncernregnskab, hvor Kronjyllands Erhvervsinvestering A/S indgår som datterselskab.

8 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse særlige forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af ledelsen i overstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

De områder, som indebærer en højere grad af vurderinger eller kompleksitet, eller områder, hvor antagelser og skøn er væsentlige for regnskabet, er følgende:

Værdiansættelse af ejendomme. Regnskabsposten udgør en væsentlig del af selskabets balance, og en vurdering af dagsværdien er naturligt behæftet med væsentligt skønselement, hvilket medfører at værdien af grunde og bygninger er behæftet med usikkerhed.

9 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. inkl. tillæg og renter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Kronjylland, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat inkl. tillæg og renter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

1.000 kr.

	Kronjyllands Erhvervsinve- stering A/S 31-12-2014	VHS Ejendoms- selskab A/S 31-12-2014	Korrektion	Samlet 31-12-2014
10 Åbningsbalance				
Årets resultat	-42.358	550	0	-41.808
Forslag til resultatdisponering				
Reserve for dagsværdiregulering	38	0	0	38
Overført overskud	-42.396	550	0	-41.846
I alt anvendt	-42.358	550	0	-41.808
Aktiver				
Investeringsejendomme	329.881	17.534	-5.000	342.415
Driftsmateriel og inventar	1.424	0	0	1.424
Materielle anlægsaktiver	331.305	17.534	-5.000	343.839
Varebeholdninger	425	0	0	425
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.178	0	0	1.178
Andre tilgodehavender	915	14	0	929
Tilgodehavender	2.093	14	0	2.107
Omsætningsaktiver	2.518	14	0	2.532
Aktiver i alt	333.823	17.548	-5.000	346.371
Passiver				
Aktiekapital	8.000	8.200	-4.100	12.100
Reserve for dagsværdiregulering	3.137	0	0	3.137
Overført overskud	137.599	-596	-900	136.103
Egenkapital	148.736	7.604	-5.000	151.340
Udskudt skat	7.792	0	0	7.792
Andre hensatte forpligtelser	3.444	0	0	3.444
Hensatte forpligtelser	11.236	0	0	11.236
Deposita	843	0	0	843
Langfristede gældsforpligtelser	843	0	0	843
Gæld til tilknyttede virksomheder	168.694	9.567	0	178.261
Selskabsskat	2.376	140	0	2.516
Anden gæld	1.938	237	0	2.175
Kortfristede gældsforpligtelser	173.008	9.944	0	182.952
Gældsforpligtelser	173.851	9.944	0	183.795
Passiver i alt	333.823	17.548	-5.000	346.371