Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 13211035

Årsrapport for 2015

27. regnskabsår

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

_____
Lars Horst Petersen
Dirigent

Store Torv 5 8000 Århus C Tlf. 86 12 44 66 Fax 86 12 44 30 E-mail: hq@ajrevision.dk CVR NR.: 14 34 38 49

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning 5

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter 11

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. februar 2016

Direktion

Gert Christiansen direktør	Henning Lerche direktør	Erik Juul - Larsen direktør

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 1. februar 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendommen Nørre Alle 24 - 28.
Selskabet er herudover komplementar i K/S Søndergade 74.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet. Den i 2014 overtagne ejendom har været fuldt udlejet hele regnskabsåret, og driften heraf forløber planmæssigt.
Det er ledelsens opfattelse, at beboelsesejerlejlighederne kan afhændes til en større pris, end de er værdiansat til, såfremt disse afhændes enkeltvis og i takt med, at de bliver ledige. Der er dog pt. ikke påtænkt salg.
Der forventes et tilsvarende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. I sammenligningstallene for 2014 omfatter driften af ejendommen perioden 1. august til 31. december.

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Husleje indregnes, således at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Anvendt regnskabspraksis

Skatter
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Investeringsejendomme
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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.
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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi.
Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		**2.809.347**	**1.135.384**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.000.000	4.159.507
Dagsværdireguleringer af gæld		78.274	-44.395
Driftsresultat		**5.887.621**	**5.250.496**
Finansielle omkostninger		-954.348	-531.567
Resultat før skat		**4.933.273**	**4.718.929**
Skat af årets resultat		-1.085.320	-1.029.558
Årets resultat		**3.847.953**	**3.689.371**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.847.953	3.689.371
		3.847.953	**3.689.371**

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		65.000.000	62.000.000
Materielle anlægsaktiver		**65.000.000**	**62.000.000**
Anlægsaktiver		**65.000.000**	**62.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10	0
Andre tilgodehavender		25.468	0
Periodeafgrænsningsposter		31.478	45.222
Udskudte skatteaktiver		0	70.442
Tilgodehavender		**56.956**	**115.664**
Omsætningsaktiver		**56.956**	**115.664**
Aktiver		**65.056.956**	**62.115.664**

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	140.000	140.000
Overført resultat	2	5.744.332	1.896.379
Egenkapital		**5.884.332**	**2.036.379**
Hensættelser til udskudt skat		1.014.878	0
Hensatte forpligtelser		**1.014.878**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		38.214.054	39.181.307
Gæld til banker		12.320.000	13.860.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		761.417	746.487
Langfristede gældsforpligtelser	3	**51.295.471**	**53.787.794**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.432.744	2.428.642
Gæld til banker		3.332.111	2.783.181
Modtagne forudbetalinger fra kunder		384.458	372.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.421	75.544
Anden gæld		241.083	260.124
Deposita		384.458	372.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.862.275**	**6.291.491**
Gældsforpligtelser		**58.157.746**	**60.079.285**
Passiver		**65.056.956**	**62.115.664**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Ejendomsselskabet Nørre Allé 24-28, Aarhus ApS

Noter

	31.12.15	31.12.14
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	140.000	140.000
Saldo ultimo	**140.000**	**140.000**

Selskabskapitalen har, bortset fra kapitalforhøjelse i 2012 nominel kr. 15.000, været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat		
Saldo primo	1.896.379	-1.792.992
Årets resultat	3.847.953	3.689.371
Saldo ultimo	**5.744.332**	**1.896.379**

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.214.054	892.744	34.635.605
Gæld til banker	12.320.000	1.540.000	6.160.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	761.417	0	0
	51.295.471	**2.432.744**	**40.795.605**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har som komplementar i kommanditselskabet Søndergade 74 særlig hæftelse, idet selskabet hæfter forud for kommanditisterne og med hele formuen for kommanditselskabets gæld og forpligtelser af en hver art. Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. 93.451.407.

Selskabet har herudover ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 39.106.798 er udstedt pantebreve med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 65.000.000.
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 5.000.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 65.000.000.