



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET MAREN POPPES GÅRD
VESTRE HAVNEPROMENADE 5, 5. SAL, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Jeppe Lynge Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård Vestre Havnepromenade 5, 5. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 13 59 14 31
	Stiftet: 1. november 1989
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Klitgaard Friis, formand Jeppe Lyngelarsen Malene Munk Friis Al Assaad
Direktion	Jeppe Lyngelarsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård.

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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. april 2016

Direktion

Jeppe Lyngelarsen

Bestyrelse

Ole Klitgaard Friis
Formand

Jeppe Lyngelarsen

Malene Munk Friis Al Assaad

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård 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 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 - 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 22. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt eje kapitalandele i associerede virksomheder. Investeringsejendommene omfatter en række boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en konkret vurdering af ejendommenes dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på driftsbudget for ejendommene og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftigheden. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.536.607	1.641
Personaleomkostninger.....	1	-12.936	-40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.863.548	3.741
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		811.975	17
DRIFTSRESULTAT		4.199.194	5.359
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		2.781.491	6.064
Andre finansielle indtægter.....		170.521	99
Andre finansielle omkostninger.....		-1.834.292	-1.055
RESULTAT FØR SKAT		5.316.914	10.467
Skat af årets resultat.....	2	-558.047	-926
ÅRETS RESULTAT		4.758.867	9.541
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.758.867	9.541
I ALT		4.758.867	9.541

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		49.924.634	46.373
Materielle anlægsaktiver.....	3	49.924.634	46.373
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	50
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.830.849	7.013
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		17.376.075	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	27.206.924	7.063
ANLÆGSAKTIVER.....		77.131.558	53.436
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.799	101
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.290.083	8.046
Andre tilgodehavender.....		49.407	31
Periodeafgrænsningsposter.....		15.301	24
Tilgodehavender.....		1.402.590	8.202
Likvider.....		468.384	936
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.870.974	9.138
AKTIVER.....		79.002.532	62.574

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		20.056.725	15.298
EGENKAPITAL.....	5	20.556.725	15.798
Hensættelse til udskudt skat.....		1.908.052	1.350
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.908.052	1.350
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.464.017	20.158
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.464.017	20.158
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	356.390	212
Gæld til pengeinstitutter.....		1.374.295	8.174
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		71.157	41
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		23.354.287	16.023
Selskabsskat.....		0	155
Anden gæld.....		782.587	663
Periodeafgrænsningsposter.....		135.022	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		26.073.738	25.268
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		56.537.755	45.426
PASSIVER.....		79.002.532	62.574
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Andre personaleomkostninger.....	12.936	40	
	12.936	40	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	155	
Regulering af udskudt skat.....	558.047	830	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-59	
	558.047	926	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		40.063.970	
Tilgang.....		1.688.518	
Kostpris 31. december 2015.....		41.752.488	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		6.308.598	
Årets værdireguleringer.....		1.863.548	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		8.172.146	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		49.924.634	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	50.000	40.000	0
Tilgang.....	0	25.000	17.376.075
Afgang.....	-50.000	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	0	65.000	17.376.075
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	6.972.929	0
Årets opskrivninger.....	0	2.792.920	0
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	9.765.849	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	0	9.830.849	17.376.075

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Støberiet Aalborg ApS, Aalborg.....	19.642.555	5.616.698	50 %
Nordre Havnepromenade ApS, Aalborg.....	19.141	-30.859	50 %

Egenkapital

5

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	15.297.858	0	15.797.858
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.758.867		4.758.867
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	20.056.725	0	20.556.725

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.370.146	30.820.407	356.390	26.092.644
	20.370.146	30.820.407	356.390	26.092.644

Eventualposter mv.

7

Selskabet er forpligtet til at købe restejerlejligheder, under opførelse, i associeret virksomhed. Købsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2015 ca. 120 mio. kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.820 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 49.925 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.374 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 49.925 tkr.

Selskabet kautionerer for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Pr. 31. december 2015 udgør gælden 7.159 tkr.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommenes dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget for ejendommene og et vurderet afkastkrav på mellem 3,5%-5,0%. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.