

Ejendomsselskabet Engholm A/S

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nummer 18 57 35 47

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2016



Karsten Lorentsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Engholm A/S
Jens Baggesens Vej 90 N
8200 Aarhus N

Telefon: 86 14 87 22
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Jesper Larsen
Karsten Lorentsen
Hasse Larsen
Jørgen Guldman

Direktion

Michael Graff Nielsen

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Engholm A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, 24. maj 2016

Direktionen:



Michael Graff Nielsen

Bestyrelsen:



Jesper Larsen



Karsten Lorentsen



Jørgen Guldmann



Hasse Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engholm A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engholm A/S 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, at 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 vurderingen 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.

Randers, 24. maj 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Jens Amstrup

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, da det er anset for mere retvisende at indregne forpligtelse til indvendig vedligeholdelse. Tidligere var forpligtelsen oplyst i noterne. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af egenkapitalen primo med tkr. 1.255. Der er ingen påvirkning af årets resultat.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførster som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægt

Huslejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til vurderet dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastgrad, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelse under posten "Værdiregulering ejendomme/forpligtelser"

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og kostpris. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Ændring i dagsværdi af prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering ejendomme/forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger m.v. ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser omkostningsføres under "Værdiregulering ejendomme/forpligtelser".

Finansielle sikringsinstrumenter, der kan henføres til sikring af prioritetsgælden/renter indregnes til dagsværdi og reguleres over resultatopgørelsen under "Værdiregulering ejendomme/forpligtelser".

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	14.880.565	13.091
1	Personaleomkostninger	-1.570.251	-1.534
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-13
	Resultat før finansielle poster	13.310.314	11.544
2	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	148.098	-3.288
3	Finansielle indtægter	722.576	1.095
	Finansielle omkostninger	-11.475.617	-12.200
	Værdiregulering ejendomme/forpligtelser	24.214.459	4.739
	Resultat før skat	26.919.830	1.890
	Skat af årets resultat	-6.350.595	-256
	Årets resultat	20.569.235	1.634
Forslag til resultatdisponering:			
	Aconto udloddet udbytte i løbet af året	17.500.000	0
	Overført resultat	3.069.235	1.634
	Resultatdisponering i alt	20.569.235	1.634

Note	Balance	2015	2014
		DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	258.415.653	267.908
	Driftsmateriel og inventar	0	20
	Materielle anlægsaktiver	258.415.653	267.928
	Anlægsaktiver i alt	258.415.653	267.928
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18.345
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	40.830
	Andre tilgodehavender	8.914.865	1.150
	Tilgodehavender	8.914.865	60.324
	Likvide beholdninger	20.981.449	23.727
	Omsætningsaktiver i alt	29.896.314	84.051
	Aktiver i alt	288.311.967	351.979

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	35.000.000	35.000
	Overført resultat	7.634.668	4.565
4	Egenkapital i alt	42.634.668	39.565
	Hensættelser til udskudt skat	43.431.950	43.187
	Hensatte forpligtelser	43.431.950	43.187
	Gæld til realkreditinstitutter	166.691.772	191.842
	Deposita, forudbetalt leje, ind. vedl.	5.637.972	5.707
	Anden gæld	0	3.000
	Finansielt sikringsinstrument	24.864.903	31.956
5	Langfristede gældsforpligtelser	197.194.647	232.506
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.941.750	31.120
	Kreditinstitutter	0	115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	667.292	173
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.605	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	627.460	3.162
	Anden gæld	1.782.595	2.151
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.050.702	36.720
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	245.677.299	312.413
	Passiver i alt	288.311.967	351.979
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Løn og gager	1.557.149	1.516
Andre omkostninger til social sikring	13.102	18
Personaleomkostninger i alt	1.570.251	1.534

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Ejendommen Vestergade 8, Frue kirkeplads 4 & Klostertorvet 9, Århus I/S (50%) (ophørt 2015)

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	651.000	710
Andre finansielle indtægter	71.576	385
Finansielle indtægter i alt	722.576	1.095

4 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	35.000	5.821	40.821
Ændring regnskabspraksis	0	-1.255	-1.255
Aconto udbytte	0	-17.500	-17.500
Årets resultat	0	20.569	20.569
Egenkapital ultimo	35.000	7.635	42.635

Selskabskapitalen har udviklet sig således

	2015	2014	2013	2012	2011
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Selskabskapital 1. januar	35.000	35.000	35.000	35.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	-15.000
Selskabskapital 31. december	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	149.841.000	181.000
--	-------------	---------

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er administration af og handel med fast ejendom samt investering og andet dermed beslægtet virksomhed

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der stillet sikkerhed i bankindestående på tkr. 16.585

Af bankindestående er 4.278 deponeringskonti.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 258.415

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 24.000 der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 132.300.