

Ejendomsselskabet Århus Nord A/S

Chr. den X's Vej 62, 8260 Viby J

CVR-nr. 27 63 25 72



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. maj 2016

Som dirigent:



.....
Per Overgaard



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Århus Nord A/S.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J., den 12. maj 2016

Direktion:



Per Overgaard

Bestyrelse:



Gert Olander
formand



Per Overgaard



Vibeke Holst Overgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Århus Nord A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Århus Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 - 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 12. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Århus Nord A/S
Adresse, postnr., by	Chr. den X's Vej 62, 8260 Viby J
CVR-nr.	27 63 25 72
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Olander, formand Per Overgaard Vibeke Holst Overgaard
Direktion	Per Overgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom samt investering i ejendomme med henblik på videresalg efter en kortere årrække.

Selskabet har i lighed med tidligere år udlejet ejendomskomplekset "Tømmergården", Edouard Suensonsgade 3-4 på Trøjborg i Aarhus. Ejendomskomplekset er videreopdelt i flere lejemaal og består af et samlet areal på 2.955 kvm., der udlejes til beboelse. Udlejningsaktiviteterne har i 2015 været påvirket af brand, og der er igangsat forbedringer på ejendommen efterfølgende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 294 t.kr. mod 2.730 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.142 t.kr. Der er i 2015 konstateret en positiv udvikling på 752 t.kr. vedrørende renteswaps.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

For 2016 forventes et resultat på samme niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	695.330	1.361.304
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	7.123.149
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	25.678
	Resultat af primær drift	2.195.330	8.510.131
	Finansielle omkostninger	-1.798.821	-5.012.534
	Resultat før skat	396.509	3.497.597
2	Skat af årets resultat	-102.873	-767.599
	Årets resultat	293.636	2.729.998
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	293.636	2.729.998
		<u>293.636</u>	<u>2.729.998</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	71.450.000	67.750.000
		<u>71.450.000</u>	<u>67.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>71.450.000</u>	<u>67.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.100
	Andre tilgodehavender	0	5.387
		<u>0</u>	<u>8.487</u>
	Likvide beholdninger	21.951.657	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.951.657</u>	<u>8.487</u>
	AKTIVER I ALT	<u>93.401.657</u>	<u>67.758.487</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	641.790	348.154
	Egenkapital i alt	<u>1.141.790</u>	<u>848.154</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	193.373	90.500
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>193.373</u>	<u>90.500</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	37.092.693	12.728.474
		<u>37.092.693</u>	<u>12.728.474</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.804	372.540
	Gæld til banker	35.208.175	39.685.694
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.997	19.996
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.419.917	4.500.740
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.410.058	1.788.514
	Anden gæld	6.896.850	7.723.875
		<u>54.973.801</u>	<u>54.091.359</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>92.066.494</u>	<u>66.819.833</u>
	PASSIVER I ALT	<u>93.401.657</u>	<u>67.758.487</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	348.154	848.154
Årets resultat	0	293.636	293.636
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>641.790</u>	<u>1.141.790</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Århus Nord A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Ejendomme er målt til et gennemsnitligt afkast på ca. 4,5 %.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>	
2 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat		102.873	767.599	
		<u>102.873</u>	<u>767.599</u>	
3 Materielle anlægsaktiver				
kr.			<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. januar 2015			49.344.386	
Tilgang i årets løb			2.200.000	
Kostpris 31. december 2015			<u>51.544.386</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2015			18.405.614	
Årets opskrivning			<u>1.500.000</u>	
Værdireguleringer 31. december 2015			<u>19.905.614</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015			<u>71.450.000</u>	
4 Selskabskapital				
Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	31/12 2015	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.111.497	18.804	37.092.693	37.092.693
	<u>37.111.497</u>	<u>18.804</u>	<u>37.092.693</u>	<u>37.092.693</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.112 t.kr., er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 71.450 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement, ca. 35 mio. kr. og negativ værdi af sikringsinstrumenter på 6,2 mio. kr., er udstedt ejerpantebrev på i alt 12.800 t.kr. med pant i investeringsejendomme. Der er endvidere afgivet kaution for mellemværende med pengeinstitut.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.