

A/S Hjørring Øst

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 25 18 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

Bendt Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Hjørring Øst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. februar 2017

Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse



Bo Strandbygaard Jørgensen

Jesper Bay



Jan Høgh Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i A/S Hjørring Øst

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Hjørring Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Hjørring Øst c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 33 25 18 82 Stiftet: 15. oktober 2010 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Strandbygaard Jørgensen Jesper Bay Jan Høgh Kristensen
Direktion	Bendt Mortensen
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. marts 2017, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 15. oktober 2010 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.477 t.kr. mod 1.455 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 661 t.kr. mod 814 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Hjørring Øst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 45ia, Hjørring Markjorder beliggende Horsevang 9, 9800 Hjørring, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommen har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.477.311	1.455.477
Andre eksterne omkostninger	-50.526	-74.099
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-188.372	-89.730
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	429.806
Driftsresultat	1.238.413	1.721.454
3 Øvrige finansielle omkostninger	-389.577	-788.241
Resultat før skat	848.836	933.213
Skat af årets resultat	-188.185	-119.555
Årets resultat	660.651	813.658
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	660.651	813.658
Disponeret i alt	660.651	813.658

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.380.000</u>	<u>22.380.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>7.095</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1</u>	<u>7.095</u>
	Likvide beholdninger	<u>606</u>	<u>606</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>607</u>	<u>7.701</u>
	Aktiver i alt	<u>22.380.607</u>	<u>22.387.701</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6	Overført resultat	1.940.727	1.280.075
	Egenkapital i alt	5.940.727	5.280.075
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	140.109	111.970
	Hensatte forpligtelser i alt	140.109	111.970
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	14.700.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.700.000	14.700.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.299.254	2.067.435
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.296	12.000
	Selskabsskat	120.599	56.243
8	Anden gæld	150.622	159.978
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.599.771	2.295.656
	Gældsforpligtelser i alt	16.299.771	16.995.656
	Passiver i alt	22.380.607	22.387.701
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	188.372	89.730
	188.372	89.730
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Kursregulering af gæld	0	429.806
	0	429.806
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	389.577	788.241
	389.577	788.241
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	22.674.375	22.674.375
Kostpris 31. december 2016	22.674.375	22.674.375
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-294.375	-294.375
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-294.375	-294.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	22.380.000	22.380.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
<p>Aktiekapitalen består af 8.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.280.076	466.417
Årets overførte overskud eller underskud	660.651	813.658
	1.940.727	1.280.075
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.700.000	14.700.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.700.000	14.700.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.749.314	14.700.000
8. Anden gæld		
Skyldig moms	150.622	159.978
	150.622	159.978
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, og kreditinstitutter, DKK 15.999.254, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 22.380.000.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Pantebrev stort DKK 14.700.00 - Ejerpantebrev stort DKK 4.500.000 - Transport i løbende ydelser fra lejer 		

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders frist og forpligtelsen beløber sig i alt til DKK 24.775.