

A/S Hjørring Øst

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

CVR-nr. 33 25 18 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2016.

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

Bendt Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. marts 2016


Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse

Bo Strandbygaard Jørgensen


Jan Høgh Kristensen

Jesper Bay

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 2015 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 Etiske 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 16. marts 2016

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 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 5. regnskabsår
Bestyrelse	Bo Strandbygaard Jørgensen Jan Høgh Kristensen Jesper Bay
Direktion	Bendt Mortensen
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme 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 1.455 t.kr. mod 1.434 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 814 t.kr. mod 787 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 tilbageførsler 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 samtidig.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1.455.477	1.433.967
Andre eksterne omkostninger	-74.099	-52.069
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-89.730	-23.289
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	429.806	382.753
Driftsresultat	1.721.454	1.741.362
3 Andre finansielle omkostninger	-788.241	-834.744
Skat af årets resultat	-119.555	-119.764
Årets resultat	813.658	786.854
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	813.658	786.854
Disponeret i alt	813.658	786.854

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	22.380.000	22.380.000
	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	7.095	2.772
	Tilgodehavender i alt	<u>7.095</u>	<u>2.772</u>
	Likvide beholdninger	606	606
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.701</u>	<u>3.378</u>
	Aktiver i alt	<u>22.387.701</u>	<u>22.383.378</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
6 Overført resultat	1.280.075	466.417
Egenkapital i alt	<u>5.280.075</u>	<u>4.466.417</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	111.970	83.830
Hensatte forpligtelser i alt	<u>111.970</u>	<u>83.830</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	15.129.806
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.700.000</u>	<u>15.129.806</u>
Gæld til pengeinstitutter	2.067.435	2.441.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Selskabsskat	56.243	68.996
8 Anden gæld	159.978	180.936
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.295.656</u>	<u>2.703.325</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.995.656</u>	<u>17.833.131</u>
Passiver i alt	<u>22.387.701</u>	<u>22.383.378</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	89.730	23.289
	89.730	23.289
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Kursregulering af gæld	429.806	382.753
	429.806	382.753
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	788.241	834.744
	788.241	834.744
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	22.674.375	22.674.375
Kostpris 31. december 2015	22.674.375	22.674.375
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-294.375	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-294.375
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-294.375	-294.375
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar 2015	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 2015	466.417	-320.437
Årets overførte overskud eller underskud	813.658	786.854
	1.280.075	466.417
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	14.700.000	15.129.806
	14.700.000	15.129.806
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.700.000	14.700.000
<p>Gæld til realkreditinstitutter er reguleret til kursværdi.</p>		
8. Anden gæld		
Moms	159.978	180.936
	159.978	180.936
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 16.767.434, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 22.380.000.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Pantebrev stort DKK 14.700.000 - 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.