

ERHVERVSSTYRELSEN

# ProviNord Ejendomme A/S

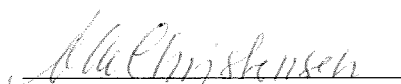
Blokken 21, 3460 Birkerød

CVR-nr. 89 91 40 19

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30-05-2016



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ProviNord Ejendomme A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 17. maj 2016

### **Direktion**

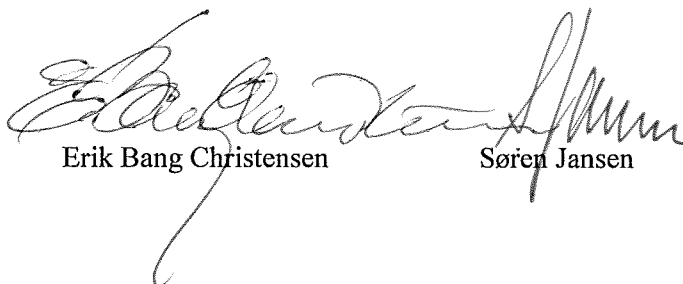


Erik Bang Christensen

### **Bestyrelse**



Anne Marie Christensen  
Formad



Erik Bang Christensen      Søren Jansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i ProviNord Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ProviNord Ejendomme A/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **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.

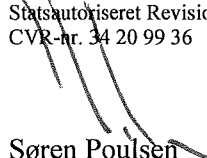
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

København, den 17. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Søren Poulsen  
statsautoriseret revisor



Morten Grønbek  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ProviNord Ejendomme A/S Blokken 21 3460 Birkerød  Telefon: 45 82 82 22 Telefax: 45 82 72 22  CVR-nr.: 89 91 40 19 Stiftet: 4. marts 1982 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anne Marie Christensen, Formad Erik Bang Christensen Søren Jansen
<b>Direktion</b>	Erik Bang Christensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive handel samt at eje og udleje fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 713 t.kr. mod 662 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 ProviNord Ejendomme A/S 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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under af- og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ProviNord Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.647.906</b>	<b>1.645</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-331.934	-293
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.315.972</b>	<b>1.352</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-392.481	-735
<b>Resultat før skat</b>	<b>923.491</b>	<b>617</b>
3 Skat af årets resultat	-210.836	45
<b>Årets resultat</b>	<b>712.655</b>	<b>662</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	712.655	662
<b>Disponeret i alt</b>	<b>712.655</b>	<b>662</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	40
4	Grunde og bygninger	19.268.136	19.560
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.268.136</u>	<u>19.600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.268.136</u></b>	<b><u>19.600</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	78
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>78</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>78</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.268.136</u></b>	<b><u>19.678</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Selskabskapital	1.000.000	1.000
5	Overført resultat	4.110.674	3.398
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.110.674</b>	<b>4.398</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.561.699	1.471
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.561.699</b>	<b>1.471</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.184	65
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.833.763	13.205
	Selskabsskat	120.367	0
	Anden gæld	634.449	539
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.595.763	13.809
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.595.763</b>	<b>13.809</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.268.136</b>	<b>19.678</b>
6	Eventualposter		
7	Nærtstående parter		

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	291.570	245
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.364	48
	<b>331.934</b>	<b>293</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	392.352	244
Andre renteomkostninger	129	491
	<b>392.481</b>	<b>735</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	120.367	-78
Årets regulering af udskudt skat	90.469	33
	<b>210.836</b>	<b>-45</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015	484.379	21.758.106
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>484.379</b>	<b>21.758.106</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	444.015	2.198.400
Årets afskrivninger	40.364	291.570
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>484.379</b>	<b>2.489.970</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>19.268.136</b>

**Noter**

---

**5. Egenkapital**

	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	3.398.019	4.398.019
Årets overførte overskud eller underskud	0	712.655	712.655
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.110.674</b>	<b>5.110.674</b>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**6. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ProviNord A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse for selskabsskatter i koncernen.

Koncernens maksimale forpligtelse fremgår af administrationselskabet ProviNord A/S' årsregnskab.

**7. Nærtstående parter****Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

ProviNord A/S,  
 Blokken 21  
 3460 Birkerød