
***Ejendomsselskabet
Nordborggade 19-21-23
Århus ApS***

Voldbjergvej 16 A 1, 8240 Risskov

Årsrapport for 2014/15
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 13 52 65 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/3 2016

Johnny Bihl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23 Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2016

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23 Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23 Århus ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori der redegøres for, at selskabet forventes at træde i likvidation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23 Århus ApS
Voldbjergvej 16 A 1
8240 Risskov

CVR-nr.: 13 52 65 16
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Johnny Bihl

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Der er foreslået et udbytte på DKK 4,4 mio., som i henhold til aftale med moderselskabet vil blive modregnet i selskabets tilgodehavende hos moderselskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret.

Selskabet er herefter uden aktivitet og forventes at træde i likvidation.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		1.317.084	3.890.838
Andre eksterne omkostninger		-1.190.831	-1.515.496
Bruttoresultat før værdireguleringer		126.253	2.375.342
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	663.566	-1.339.068
Resultat før finansielle poster		789.819	1.036.274
Finansielle indtægter	3	1.800.447	2.574.800
Finansielle omkostninger		-265.097	-772.366
Resultat før skat		2.325.169	2.838.708
Skat af årets resultat	4	-546.415	-1.423.121
Årets resultat		1.778.754	1.415.587

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.400.000	35.000.000
Overført resultat	-2.621.246	-33.584.413
	1.778.754	1.415.587

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		0	64.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	0	64.000.000
Anlægsaktiver		0	64.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.240.781	44.577.059
Andre tilgodehavender		0	5.410
Periodeafgrænsningsposter		0	83.458
Tilgodehavender		16.240.781	44.665.927
Likvide beholdninger		33.614	1.169.521
Omsætningsaktiver		16.274.395	45.835.448
Aktiver		16.274.395	109.835.448

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		270.000	270.000
Overført resultat		25.728	2.646.974
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.400.000	35.000.000
Egenkapital	6	4.695.728	37.916.974
Hensættelse til udskudt skat		0	11.012.626
Hensatte forpligtelser		0	11.012.626
Gæld til realkreditinstitutter		0	58.446.469
Deposita og forudbetalt leje		0	1.400.098
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	59.846.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	48.771
Selskabsskat		11.559.041	997.510
Anden gæld		13.000	13.000
Periodeafgrænsningsposter		6.626	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.578.667	1.059.281
Gældsforpligtelser		11.578.667	60.905.848
Passiver		16.274.395	109.835.448
Selskabets fremtid	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Selskabets fremtid

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret, og selskabet er herefter uden aktivitet.

Selskabet forventes derfor at træde i likvidation, og årsrapporten aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-45.961.306	-1.400.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	46.469	60.932
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	46.578.403	0
	<u>663.566</u>	<u>-1.339.068</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.800.447	2.574.800
	<u>1.800.447</u>	<u>2.574.800</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.559.041	997.510
Årets udskudte skat	-11.012.626	431.726
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-6.115
	<u>546.415</u>	<u>1.423.121</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	18.038.694
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-18.038.694
Kostpris 30. september	0
Værdireguleringer 1. oktober	45.961.306
Årets værdireguleringer	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-45.961.306
Værdireguleringer 30. september	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	270.000	2.646.974	35.000.000	37.916.974
Betalt ordinært udbytte	0	0	-35.000.000	-35.000.000
Årets resultat	0	-2.621.246	4.400.000	1.778.754
Egenkapital 30. september	270.000	25.728	4.400.000	4.695.728

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	47.973.429
Mellem 1 og 5 år	0	10.473.040
Langfristet del	<u>0</u>	<u>58.446.469</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	58.446.469
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.400.098</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>1.400.098</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	1.400.098

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillinger

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordborggade 19-21-23 Århus ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Selskabets ejendom blev pr. 30. september 2014 målt til dagsværdi svarende til den pris, som ejendommen efterfølgende blev solgt til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdig.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.