

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

CVR-nr. 22 26 68 10

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.13 - 31.10.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.03.15

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Telefax: 96 31 24 21
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 22 26 68 10

Bestyrelse

K. Dyhrberg Nielsen, formand
Mette Nebeling Rasmussen
Kaj Rye

Direktion

Kaj Rye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.13 - 31.10.14 for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. marts 2015

Direktionen

Kaj Rye

Bestyrelsen

K. Dyhrberg Nielsen
Formand

Mette Nebeling Rasmussen

Kaj Rye

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark for regnskabsåret 01.11.13 - 31.10.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.13 - 31.10.14 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.

Aalborg, den 17. marts 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark ejer 7 boliglejemaal i Aalborg, fordelt på 2 udlejningsejendomme. Selskabet er endvidere komplementar i JR ejendomme K/S, der ejer en række ejendomme og ejerlejligheder.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabet har i beretningsåret realiseret et overskud på t.DKK 389 før skat. Resultatet er påvirket af avancen t.DKK 585 ved salg af 1 lejlighed.

Balancen viser en egenkapital på t.DKK 13.573. Der er ultimo året ingen ledige lejligheder, og ingen af lejlighederne er udlejet på tidsbegrænset lejemål.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Fremtiden

Selskabet ejer 7 velbeliggende lejligheder i Aalborg og forventer i fremtiden at kunne afhænde de i beholdværende ejerlejligheder i takt med, at disse fraflyttes af lejerne. Avance ved salg af ejerlejligheder vil således i de kommende år være en væsentlig indtægtskilde for selskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	229.469	513.590
1	Personaleomkostninger	-200.000	-200.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	29.469	313.590
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	841	1.569
	Resultat af primær drift	30.310	315.159
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	237.719	255.373
2	Andre finansielle indtægter	131.814	99.709
	Andre finansielle omkostninger	-11.064	-19.574
	Finansielle poster i alt	358.469	335.508
	Resultat før skat	388.779	650.667
3	Skat af årets resultat	-32.403	-77.275
	Årets resultat	356.376	573.392

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	202.519	220.173
	Overført resultat	153.857	353.219
	I alt	356.376	573.392

AKTIVER		31.10.14	31.10.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.004.000	3.470.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	3.004.000	3.470.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.217.389	3.013.229
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.217.389	3.013.229
	Anlægsaktiver i alt	6.221.389	6.483.229
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.089.888	4.990.358
	Andre tilgodehavender	3.066.910	1.024.008
	Tilgodehavender i alt	8.156.798	6.014.366
	Likvide beholdninger	142.607	2.110.896
	Omsætningsaktiver i alt	8.299.405	8.125.262
	Aktiver i alt	14.520.794	14.608.491

PASSIVER		31.10.14	31.10.13
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	560.500	560.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	542.389	338.229
	Overført resultat	12.469.963	12.316.106
5	Egenkapital i alt	13.572.852	13.214.835
	Hensættelser til udskudt skat	294.300	381.800
	Hensatte forpligtelser i alt	294.300	381.800
	Gæld til realkreditinstitutter	0	106.712
	Anden gæld	17.663	30.986
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.663	137.698
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.444	229.839
	Selskabsskat	38.750	152.472
	Anden gæld	490.785	491.847
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	635.979	874.158
	Gældsforpligtelser i alt	653.642	1.011.856
	Passiver i alt	14.520.794	14.608.491

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre driftsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Heri indregnes avancer vedrørende solgte investeringsejendomme. Avancerne indregnes, når risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Avancer ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af andre kapitalandele indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	200.000	200.000
I alt	200.000	200.000
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129.530	98.117
Øvrige finansielle indtægter	2.284	1.592
I alt	131.814	99.709
3. Skatter		
Årets aktuelle skat	119.903	292.275
Årets udskudte skat	-87.500	-215.000
I alt	32.403	77.275

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.10.13	1.073.317
Afgang i året	-126.901
Kostpris pr. 31.10.14	946.416
Opskrivninger pr. 31.10.13	2.396.683
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-339.099
Opskrivninger pr. 31.10.14	2.057.584
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.14	3.004.000

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.11.12 - 31.10.13</i>			
Saldo pr. 01.11.12	560.500	119.044	11.962.887
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-988	0
Forslag til resultatdisponering	0	220.173	353.219
Saldo pr. 31.10.13	560.500	338.229	12.316.106
<i>Egenkapitalopgørelse 01.11.13 - 31.10.14</i>			
Saldo pr. 01.11.13	560.500	338.229	12.316.106
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.641	0
Forslag til resultatdisponering	0	202.519	153.857
Saldo pr. 31.10.14	560.500	542.389	12.469.963

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	561	100
Aktieklasser B	5.044	100

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.14	Gæld i alt 31.10.13
Gæld til realkreditinstitutter	106.444	0	106.444	336.551
Anden gæld	0	0	17.663	30.986
I alt	106.444	0	124.107	367.537

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter som komplementar for den samlede gæld i JR Ejendomme K/S.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

JR Ejendomme K/S, Aalborg.