

# **Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark**

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 22 26 68 10

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.11.14 - 31.10.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.03.16

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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark  
Ved Stranden 22, 5. th.  
9000 Aalborg  
Telefon: 96 31 24 20  
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 01.11.14 - 31.10.15 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 16. marts 2016

### **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 01.11.14 - 31.10.15, 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. 31.10.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.14 - 31.10.15 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 16. marts 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Aalborg Sønderpark ejer 7 boliglejemål i Aalborg fordelt på 2 udlejnings-ejendomme. Selskabet er endvidere komplementar i JR Ejendomme K/S, der ejer en række ejendomme og ejerlejligheder.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,5% og en nettoleje på t.DKK 135.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.14 - 31.10.15 udviser et resultat på DKK 163.360 mod DKK 356.376 for tiden 01.11.13 - 31.10.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.735.624.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Selskabets forventede udvikling

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.

Note		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-123.852</b>	<b>454.469</b>
1	Personaleomkostninger	-150.000	-425.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-273.852</b>	<b>29.469</b>
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	133	841
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-273.719</b>	<b>30.310</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	258.382	237.719
2	Andre finansielle indtægter	154.509	131.814
	Andre finansielle omkostninger	-3.312	-11.064
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>409.579</b>	<b>358.469</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>135.860</b>	<b>388.779</b>
3	Skat af årets resultat	27.500	-32.403
	<b>Årets resultat</b>	<b>163.360</b>	<b>356.376</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	258.382	202.519
Overført resultat	-95.022	153.857
<b>I alt</b>	<b>163.360</b>	<b>356.376</b>

<b>AKTIVER</b>		31.10.15	31.10.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.004.000	3.004.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.004.000</b>	<b>3.004.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.475.183	3.217.389
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.475.183</b>	<b>3.217.389</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.479.183</b>	<b>6.221.389</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.090.469	5.089.888
	Tilgodehavende selskabsskat	44.845	0
	Andre tilgodehavender	2.583.930	3.066.910
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.719.244</b>	<b>8.156.798</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.455</b>	<b>142.607</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.751.699</b>	<b>8.299.405</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.230.882</b>	<b>14.520.794</b>

<b>PASSIVER</b>		31.10.15	31.10.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	560.500	560.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	800.183	542.389
	Overført resultat	12.374.941	12.469.963
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.735.624</b>	<b>13.572.852</b>
	Hensættelser til udskudt skat	266.800	294.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>266.800</b>	<b>294.300</b>
	Anden gæld	17.783	17.663
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.783</b>	<b>17.663</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	106.444
	Selskabsskat	0	38.750
	Anden gæld	210.675	490.785
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>210.675</b>	<b>635.979</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>228.458</b>	<b>653.642</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.230.882</b>	<b>14.520.794</b>

7 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

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****Bruttotab**

Bruttotab 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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. 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning 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**

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

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.000	425.000
I alt	150.000	425.000
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	154.509	129.531
Øvrige finansielle indtægter	0	2.283
I alt	154.509	131.814
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	119.903
Årets udskudte skat	-27.500	-87.500
I alt	-27.500	32.403

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.10.14	946.416
Kostpris pr. 31.10.15	946.416
Opskrivninger pr. 31.10.14	2.057.584
Opskrivninger pr. 31.10.15	2.057.584
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.15	3.004.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 135 og en afkastprocent på 4,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 135. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<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

*Egenkapitalopgørelse 01.11.14 - 31.10.15*

Saldo pr. 01.11.14	560.500	542.389	12.469.963
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-588	0
Forslag til resultatdisponering	0	258.382	-95.022
Saldo pr. 31.10.15	560.500	800.183	12.374.941

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	561	100
Aktieklasser B	5.044	100

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.15	Gæld i alt 31.10.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	106.444
Anden gæld	0	17.783	17.663
I alt	0	17.783	124.107

**7. Sikkerhedsstillelser**

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