



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kystens Perle Aalborg I/S

CVR-nr. 29 19 88 53

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2013.

Morten Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Kystens Perle Aalborg I/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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. marts 2013

Direktion

Per Jensen Andersen Thorsager
Formand

Bestyrelse

Kresten Skjødt
Netserk ApS

Erik Aaquist
Erik Aaquist Holding II ApS

Per Jensen Andersen Thorsager
PJAT Holding II ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til Interessenterne i Kystens Perle Aalborg I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kystens Perle Aalborg I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 18. marts 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kystens Perle Aalborg I/S
c/o Per Jensen Andersen Thorsager
Solhøjsvej 82
9210 Aalborg

Telefon: 98 12 66 10
Telefax: 98 12 66 40
Hjemmeside: www.aoga.dk
E-mail: pjat@aoga.dk / eea@aoga.dk

CVR-nr.: 29 19 88 53
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kresten Skjødt, Netserk ApS
Erik Aaquist, Erik Aaquist Holding II ApS
Per Jensen Andersen Thorsager, PJAT Holding II ApS

Direktion

Per Jensen Andersen Thorsager, Formand

Revision

Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje udlejningsejendommen matr. nr. 164 Aalborg markjorder, beliggende Bådehavnsvej 10, 9000 Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen Bådehavnsvej 10 er solgt i indeværende år. Dette påvirker resultat positivt med 1.357.736 før finansielle poster.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kystens Perle Aalborg I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til en dagsværdi, og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen. Værdireguleringen overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme..

Værdiansættelsen af ejendommene sker på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Der tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettooverskud og et individuelt fastsat forrentningskrav

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	373.043	492
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.029.061	0
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-46
Driftsresultat	1.402.104	446
Andre finansielle indtægter	2.475	0
1 Andre finansielle omkostninger	-19.551	-227
Resultat før skat	1.385.028	219
Årets resultat	1.385.028	219
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.385.028	219
Disponeret i alt	1.385.028	219

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Goodwill	0	100
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>100</u>
Grunde og bygninger	225.000	7.705
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	15
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>7.720</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>7.820</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	182
Andre tilgodehavender	29.287	0
Tilgodehavender i alt	<u>29.287</u>	<u>182</u>
Likvide beholdninger	<u>178.936</u>	<u>39</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>208.223</u>	<u>221</u>
Aktiver i alt	<u>433.223</u>	<u>8.041</u>

Balance 31. december

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Overført resultat	418.461	2.934
	Egenkapital i alt	418.461	2.934
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.189
	Deposita	0	125
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.314
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	261
	Gæld til pengeinstitutter	0	308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.762	3
	Anden gæld	0	66
	Periodeafgrænsningsposter	0	145
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.762	793
	Gældsforpligtelser i alt	14.762	5.107
	Passiver i alt	433.223	8.041
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		
6	Nærtstående parter		

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	19.551	227		
	19.551	227		
2. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	2.933.433	2.865		
Årets overførte overskud eller underskud	1.385.028	219		
Hævninger	-3.900.000	-150		
	418.461	2.934		
3. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	4.450
	0	0	0	4.450
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.				
5. Eventualposter				
Eventualaktiver				
Der er ingen eventualaktiver.				
Eventualforpligtelser				
Der er ingen eventualforpligtelser mv.				

Noter

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

PJAT Holding II ApS, 33,33%,

Erik Aaquist Holding II ApS, 33,33%,

Netserk ApS, 33,33%,