



Tlf: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØNDERPORT BYG APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. juni 2014

---

Brian Overgaard Kristensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sønderport Byg ApS c/o Brian Overgaard Kristensen Edgar Funchs Vej 16 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 59 24 25 Stiftet: 14. maj 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Brian O. Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Sønderport Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. juni 2014

Direktion

---

Brian O. Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Sønderport Byg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Sønderport Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 16. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af lejligheder.

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

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønderport Byg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administration og annoncer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Investerings ejendomme reguleres årligt til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedskrivninger over resultatopgørelsen. Dagsværdien for investerings ejendomme beregnes efter en individuel vurdering ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende afkast af ejendomme.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes lejeindtægter i overensstemmelse med indgående kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investerings ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investerings ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. Gældsforpligtelser til finansiering af investerings ejendomme indregnes herefter til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedskrivninger over resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>112.651</b>	<b>100.256</b>
Fortjeneste ved salg af ejendom.....		431.011	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-11.153	-22.056
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>532.509</b>	<b>78.200</b>
Andre finansielle indtægter.....		210.130	0
Andre finansielle omkostninger.....		-128.734	-223.489
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>613.905</b>	<b>-145.289</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>613.905</b>	<b>-145.289</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		613.905	-145.289
<b>I ALT</b> .....		<b>613.905</b>	<b>-145.289</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		2.732.123	4.001.112
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>2.732.123</b>	<b>4.001.112</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.732.123</b>	<b>4.001.112</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.189	0
Andre tilgodehavender.....		0	1.104
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.189</b>	<b>1.104</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.189</b>	<b>1.104</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.734.312</b>	<b>4.002.216</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		225.000	125.000
Overført resultat.....		767.324	-596.581
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>992.324</b>	<b>-471.581</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.351.432	2.430.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.351.432</b>	<b>2.430.279</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		323.790	1.555.833
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	29.187
Anden gæld.....		66.766	458.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>390.556</b>	<b>2.043.518</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.741.988</b>	<b>4.473.797</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.734.312</b>	<b>4.002.216</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013.....	4.001.112
Afgang.....	-1.268.989
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>	<b>2.732.123</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>2.732.123</b>

## Egenkapital

2

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-596.581	-471.581
Kapitalforhøjelse.....	100.000		100.000
Koncerntilskud.....		750.000	750.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		613.905	613.905
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>225.000</b>	<b>767.324</b>	<b>992.324</b>
			2013 kr.
Anpartskapital 11. januar 2013.....			125.000
Kapitalforhøjelse 2013.....			100.000
<b>Anpartskapital 31. december 2013.....</b>			<b>225.000</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.430.279	1.351.432	0	1.351.432
	<b>2.430.279</b>	<b>1.351.432</b>	<b>0</b>	<b>1.351.432</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.351 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.732 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebreve 1.900 tkr. i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.732 tkr.