

Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

CVR-nr. 31 32 94 85

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2015.

Tage Hjortkjær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejendommen Aalborgvej 1 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 25. februar 2015

Direktion

Per Hannesbo
direktør

Brian Pedersen
direktør

Pia Ritter Binderup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til interessenterne i Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 25. februar 2015

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Aalborgvej 1 I/S Aalborgvej 1 9670 Løgstør
	Telefon: 98671655 Telefax: 98671977
	CVR-nr.: 31 32 94 85 Stiftet: 20. august 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Direktion	Per Hannesbo, direktør Brian Pedersen, direktør Pia Ritter Binderup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Sparekassen Vendsyssel Spar Nord
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Advodan Aalborg A/S
Interesser	Hannesbo Invest ApS, Løgstør Ejendommen 2014 ApS, Løgstør

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2014 udgjort et overskud på 601 t.kr. mod et overskud sidste år på 491 t.kr. Årets resultat er på niveau med det forventede og anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.875 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 30,0 % af de samlede aktiver på 6.247 t.kr., hvilket er en stigning på 9,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Aalborgvej 1 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter er periodiseret, således at de vedrører regnskabsperioden.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af interessentskabet.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostninger til vedligeholdelse mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet virksomheden er et interessentskab, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser interessentskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	955.890	965.047
Administrationsomkostninger	-28.971	-48.724
Ejendomsomkostninger	-23.012	-116.377
Bruttoresultat	903.907	799.946
Afskrivninger	-129.378	-128.123
Resultat før finansielle poster	774.529	671.823
Finansielle indtægter	951	4.089
Finansielle omkostninger	-174.280	-184.968
Årets resultat	601.200	490.944
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til kapitalindestående	601.200	490.944
Disponeret i alt	601.200	490.944

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>5.596.648</u>	<u>5.725.776</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.596.648</u>	<u>5.725.776</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.596.648</u>	<u>5.725.776</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>79.062</u>	<u>400.360</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>79.062</u>	<u>400.360</u>
	Likvide beholdninger	<u>571.679</u>	<u>153.051</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>650.741</u>	<u>553.411</u>
	Aktiver i alt	<u>6.247.389</u>	<u>6.279.187</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
2 Kapitalindestående	1.875.081	1.313.881
Egenkapital i alt	1.875.081	1.313.881
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitut	3.774.118	4.054.230
Deposita	130.500	130.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.904.618	4.184.730
4 Kortfristet del af langfristet gæld	272.542	265.423
Anden gæld	187.821	507.826
Periodeafgrænsningsposter	7.327	7.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	467.690	780.576
Gældsforpligtelser i alt	4.372.308	4.965.306
Passiver i alt	6.247.389	6.279.187
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets resultat	601.200	490.944
6 Reguleringer	302.457	308.206
7 Ændring i driftskapital	1.293	-29.041
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	904.950	770.109
Renteindbetalinger og lignende	951	4.089
Pengestrømme fra driftsaktivitet	731.621	589.230
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-133.392
Salg af materielle anlægsaktiver	0	297.195
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	163.803
Afdrag på langfristet gæld	-272.993	-265.260
Hævet/indskudt af interessenterne	-40.000	-1.397.195
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-312.993	-1.662.455
Ændring i likvider	418.628	-909.422
Likvider 1. januar	153.051	1.062.473
Likvider 31. december	571.679	153.051
Likvider		
Likvide beholdninger	571.679	153.051
Likvider 31. december	571.679	153.051

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	5.220.660	5.087.268
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>133.392</u>
Kostpris 31. december	<u>5.220.660</u>	<u>5.220.660</u>
Opskrivninger 1. januar	1.264.524	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.264.524</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.264.524</u>	<u>1.264.524</u>
Afskrivninger 1. januar	-759.408	-632.081
Årets afskrivninger	<u>-129.128</u>	<u>-127.327</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-888.536</u>	<u>-759.408</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.596.648</u>	<u>5.725.776</u>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>1.264.524</u>	<u>1.264.524</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
2. Kapitalindestående		
Kapitalindestående 1. januar	1.313.881	955.608
Årets overførte resultat	601.200	490.944
Hævet/indskudt	-40.000	-1.397.195
Opskrivning, ejendommen Aalborgvej 1	<u>0</u>	<u>1.264.524</u>
	<u>1.875.081</u>	<u>1.313.881</u>
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld i alt	4.046.660	4.319.653
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-272.542</u>	<u>-265.423</u>
	<u>3.774.118</u>	<u>4.054.230</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.671.420</u>	<u>2.987.990</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>272.542</u>	<u>265.423</u>
	<u>272.542</u>	<u>265.423</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.047 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 5.597 t.kr.		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
6. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	129.128	127.327
Finansielle indtægter	-951	-4.089
Finansielle omkostninger	<u>174.280</u>	<u>184.968</u>
	<u>302.457</u>	<u>308.206</u>
7. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	321.298	-378.003
Ændring i anden gæld	<u>-320.005</u>	<u>348.962</u>
	<u>1.293</u>	<u>-29.041</u>