

Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Aalborgvej 1, 9670 Løgstør

CVR-nr. 31 32 94 85

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2016.

Per Hannesbo
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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 15. marts 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. marts 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

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 9. 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
Interesserterne	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 nettoomsætning udgør 906 t.kr. mod 956 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 459 t.kr. mod 601 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.880 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 32,2 % af de samlede aktiver på 5.844 t.kr., hvilket er en stigning på 2,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets 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 indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af interessentskabet.

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 tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	906.103	955.890
Ejendomsomkostninger	-92.587	-23.012
Administrationsomkostninger	-53.055	-28.971
Bruttoresultat	760.461	903.907
Afskrivninger	-132.122	-129.378
Resultat før finansielle poster	628.339	774.529
Finansielle indtægter	241	951
Finansielle omkostninger	-169.300	-174.280
Årets resultat	459.280	601.200
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til kapitalindestående	459.280	601.200
Disponeret i alt	459.280	601.200

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	5.467.522	5.596.648
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.985	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.479.507</u>	<u>5.596.648</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.479.507</u>	<u>5.596.648</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.171	79.062
	Tilgodehavender i alt	<u>3.171</u>	<u>79.062</u>
	Likvide beholdninger	<u>361.629</u>	<u>571.679</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>364.800</u>	<u>650.741</u>
	Aktiver i alt	<u>5.844.307</u>	<u>6.247.389</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Kapitalindestående	<u>1.880.480</u>	<u>1.875.081</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.880.480</u>	<u>1.875.081</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	3.493.602	3.774.118
	Deposita	<u>18.000</u>	<u>130.500</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.511.602</u>	<u>3.904.618</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	273.765	272.542
	Anden gæld	124.535	131.115
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.925</u>	<u>64.033</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.225</u>	<u>467.690</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.963.827</u>	<u>4.372.308</u>
	Passiver i alt	<u>5.844.307</u>	<u>6.247.389</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	459.280	601.200
7 Reguleringer	301.181	302.457
8 Ændring i driftskapital	59.203	1.293
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	819.664	904.950
Renteindbetalinger og lignende	241	951
Renteudbetalinger og lignende	-169.300	-174.280
Pengestrømme fra driftsaktivitet	650.605	731.621
Køb af materielle anlægsaktiver	-14.981	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-14.981	0
Afdrag på langfristet gæld	-391.793	-272.993
Hævet af interessenterne	-453.881	-40.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-845.674	-312.993
Ændring i likvider	-210.050	418.628
Likvider 1. januar	571.679	153.051
Likvider 31. december	361.629	571.679
Likvider		
Likvide beholdninger	361.629	571.679
Likvider 31. december	361.629	571.679

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	5.220.660	5.220.660
Kostpris 31. december	5.220.660	5.220.660
Opskrivninger 1. januar	1.264.524	1.264.524
Opskrivninger 31. december	1.264.524	1.264.524
Afskrivninger 1. januar	-888.536	-759.408
Årets afskrivninger	-129.126	-129.128
Afskrivninger 31. december	-1.017.662	-888.536
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.467.522	5.596.648
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	1.264.524	1.264.524
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	3.100.000	3.100.000
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	14.981	0
Kostpris 31. december	14.981	0
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	-2.996	0
Afskrivninger 31. december	-2.996	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.985	0
3. Kapitalindestående		
Kapitalindestående 1. januar	1.875.081	1.313.881
Årets overførte resultat	459.280	601.200
Hævet	-453.881	-40.000
	1.880.480	1.875.081

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld i alt	3.767.367	4.046.660
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-273.765</u>	<u>-272.542</u>
	<u>3.493.602</u>	<u>3.774.118</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.388.199</u>	 <u>2.671.420</u>
 5. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>273.765</u>	<u>272.542</u>
	<u>273.765</u>	<u>272.542</u>
 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.767 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.468 t.kr.		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
 7. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	132.122	129.128
Finansielle indtægter	-241	-951
Finansielle omkostninger	<u>169.300</u>	<u>174.280</u>
	<u>301.181</u>	<u>302.457</u>
 8. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	75.891	321.298
Ændring i anden gæld	<u>-16.688</u>	<u>-320.005</u>
	<u>59.203</u>	<u>1.293</u>