



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Vestre Havnepromenade 1A  
Postboks 710  
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**AA Invest Aalborg ApS**

**Årsrapport 2012**

**CVR-nr. 31 06 68 59**  
**013457 12001 / CW**

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for AA Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2013

Direktion:

---

Peter Ahlmann

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejere i AA Invest Aalborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet og ledelsesberetningen for AA Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet og ledelsesberetningen 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 og ledelsesberetningen 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 og ledelsesberetningen er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, 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, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse. 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 og ledelsesberetningen.

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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### *Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet*

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet vedrørende selskabets kapitalberedskab.

Aalborg, den 31. maj 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Evan Christensen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

AA Invest Aalborg ApS  
Kastetvej 44  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31 06 68 59  
Stiftet: 21. november 2007  
Hjemstedskommune: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Peter Ahlmann

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Havnepromenade 1A  
9000 Aalborg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Peter Ahlmann

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejerlejlighedsejendom.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud på 40 tkr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012 på -476 tkr. Selskabet anser resultatet som værende utilfredsstillende. Selskabet forventer et forbedret resultat for det kommende år.

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

#### Kapitalberedskab

Selskabets likviditetsberedskab er begrænset. Der er til brug for vurdering af likviditetsbehovet for 2013 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2013 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2012. Hvis enkelte eller flere af disse forudsætninger udvikler sig mod ledelsens forventninger, vil dette kunne forøge likviditetsbehovet for 2013.

På trods af de nævnte risici er det ledelsens opfattelse, at det forventede likviditetsbehov er afdækket til den budgetterede drift i 2013, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AA Invest Aalborg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært årets huslejeindtægter fra investeringslejlighederne. Huslejen er periodiseret, så de indtægtsførte huslejer vedrører regnskabsperioden.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2012 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af gæld til dagsværdi".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	159.099	156.231
Finansielle indtægter	7.024	710
Finansielle omkostninger	<u>-205.813</u>	<u>-189.822</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>-39.690</u>	<u>-32.881</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-39.690</u>	<u>-32.881</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Investeringsjendomme</b>	2		
Investeringsjendomme		<u>3.620.000</u>	<u>3.620.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.620.000</u>	<u>3.620.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>8.340</u>	<u>18.913</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>8.340</u>	<u>18.913</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>3.628.340</u>	<u>3.638.913</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	3		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-600.908</u>	<u>-561.218</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-475.908</u>	<u>-436.218</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4		
Realkreditinstitut		<u>1.747.226</u>	<u>1.753.902</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		2.172.874	2.172.989
Anden gæld		<u>184.148</u>	<u>148.240</u>
		<u>2.357.022</u>	<u>2.321.229</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.104.248</u>	<u>4.075.131</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>3.628.340</u>	<u>3.638.913</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Kapitalberedskab

Selskabets likviditetsberedskab er begrænset. Der er til brug for vurdering af likviditetsbehovet for 2013 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2013 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2012. Hvis enkelte eller flere af disse forudsætninger udvikler sig mod ledelsens forventninger, vil dette kunne forøge likviditetsbehovet for 2013.

På trods af de nævnte risici er det ledelsens opfattelse, at det forventede likviditetsbehov er afdækket til den budgetterede drift i 2013, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### 2 Investeringsejendomme

	Materielle anlægs- aktiver
Kostpris 1. januar 2012	3.540.400
Værdiregulering 1. januar 2012	79.600
Afskrivninger 1. januar 2012	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>3.620.000</b>

#### 3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	-561.218	-436.218
Årets resultat	0	-39.690	-39.690
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>-600.908</b>	<b>-475.908</b>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	1.753.902	1.747.226	1.747.226

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.500 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 2.173 tkr.

Selskabet har for lånet til realkreditinstitut på 1.747 tkr. stillet sikkerhed i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.620 tkr.