



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

AA Invest Aalborg ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 18. juni _____ 20__14__

_____ Peter Ahlmann _____

dirigent

CVR-nr. 31 06 68 59
013457 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2013 for AA Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. maj 2014
Direktion:

Peter Ahlmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AA Invest Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AA Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler, 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. maj 2014

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

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. juni 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejerlejlighedsejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud på 57 tkr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2013 på -533 tkr. Selskabet anser resultatet som værende utilfredsstillende. Selskabet forventer et forbedret resultat for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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 2014 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2014 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2014. Hvis enkelte eller flere af disse forudsætninger udvikler sig mod ledelsens forventninger, vil dette kunne forøge likviditetsbehovet for 2014.

På trods af de nævnte risici er det ledelsens opfattelse, at det forventede likviditetsbehov er afdækket til den budgetterede drift i 2014, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AA Invest Aalborg ApS for 2013 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 finansiell 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 2013 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 nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultat af primær drift	159.019	159.099
Finansielle indtægter	130	7.024
Finansielle omkostninger	<u>-216.015</u>	<u>-205.813</u>
Årets resultat	<u><u>-56.866</u></u>	<u><u>-39.690</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u><u>-56.866</u></u>	<u><u>-39.690</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	2		
Investeringsjendomme		<u>3.620.000</u>	<u>3.620.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.620.000</u>	<u>3.620.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>7.943</u>	<u>8.340</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.943</u>	<u>8.340</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.627.943</u>	<u>3.628.340</u>
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-657.774</u>	<u>-600.908</u>
Egenkapital i alt		<u>-532.774</u>	<u>-475.908</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Realkreditinstitut		<u>1.747.202</u>	<u>1.747.226</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		2.175.680	2.172.874
Anden gæld		<u>237.835</u>	<u>184.148</u>
		<u>2.413.515</u>	<u>2.357.022</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.160.717</u>	<u>4.104.248</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.627.943</u>	<u>3.628.340</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Kapitalberedskab

Selskabets likviditetsberedskab er begrænset. Der er til brug for vurdering af likviditetsbehovet for 2014 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2014 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2014. 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 2014, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2 Investeringsejendomme

	Materielle anlægs- aktiver
Kostpris 1. januar 2013	3.540.400
Værdiregulering 1. januar 2013	79.600
Afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	3.620.000

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-600.908	-475.908
Årets resultat	0	-56.866	-56.866
Egenkapital 31. december 2013	125.000	-657.774	-532.774

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	1.747.226	1.747.202	1.747.202

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 2.176 tkr.

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