

# AA Invest Aalborg ApS

CVR-nr. 31 06 68 59



## Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2015

Som dirigent:

.....  
Peter Ahlmann



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	11
Materielle anlægsaktiver	11
Anpartskapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	12

### Oplysninger om selskabet

Navn	AA Invest Aalborg ApS
Adresse, postnr., by	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	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejerlejlighedsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud på 65 t.kr. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2014 på -597 t.kr. Selskabet anser resultatet som værende utilfredsstillende. Selskabet forventer et forbedret resultat for det kommende år.

Selskabets kapitalberedskab er begrænset. Der er til brug for vurdering af likviditetsbehovet for 2015 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2015 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2015. Hvis enkelte eller flere af disse forudsætninger udvikler sig mod ledelsens forventninger, vil dette kunne forøge likviditetsbehovet for 2015.

På trods af de nævnte risici er det ledelsens opfattelse, at det forventede likviditetsbehov er afdækket til den budgetterede drift i 2015, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for AA Invest Aalborg 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. maj 2015

Direktionen:

.....  
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 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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, I 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 29. maj 2015  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Evan Christensen  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150.228</b>	<b>159.019</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>380.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>530.228</b>	<b>159.019</b>
Finansielle indtægter	4.735	11
Finansielle omkostninger	<u>-219.665</u>	<u>-215.896</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>315.298</b>	<b>-56.866</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>315.298</u></b>	<b><u>-56.866</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>315.298</u>	<u>-56.866</u>
	<b><u>315.298</u></b>	<b><u>-56.866</u></b>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>4.000.000</u>	<u>3.620.000</u>
3 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>4.000.000</u>	<u>3.620.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.000.000</u>	<u>3.620.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>7.653</u>	<u>7.943</u>
Tilgodehavender	<u>7.653</u>	<u>7.943</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.653</u>	<u>7.943</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>4.007.653</u></u>	<u><u>3.627.943</u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-342.476</u>	<u>-657.774</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-217.476</u></b>	<b><u>-532.774</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.742.471</u>	<u>1.747.202</u>
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.742.471</u></b>	<b><u>1.747.202</u></b>
Gæld til banker	2.213.432	2.175.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.461	0
Anden gæld	<u>263.765</u>	<u>237.835</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.482.658</u></b>	<b><u>2.413.515</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.225.129</u></b>	<b><u>4.160.717</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.007.653</u></b>	<b><u>3.627.943</u></b>

## Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	-657.774	-532.774
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>315.298</u>	<u>315.298</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-342.476</u></b>	<b><u>-217.476</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2014 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

### 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## 2. Usikkerhed om going concern

Selskabets kapitalberedskab er begrænset. Der er til brug for vurdering af likviditetsbehovet for 2015 udarbejdet resultat- og likviditetsbudget.

Det forventede likviditetsbehov for 2015 er baseret på en række forudsætninger. Disse forudsætninger udgør ledelsens bedste skøn på nuværende tidspunkt over den forventede udvikling i 2015. Hvis enkelte eller flere af disse forudsætninger udvikler sig mod ledelsens forventninger, vil dette kunne forøge likviditetsbehovet for 2015.

På trods af de nævnte risici er det ledelsens opfattelse, at det forventede likviditetsbehov er afdækket til den budgetterede drift i 2015, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Investerings- ejendomme</u>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2014	<u>3.540.400</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>3.540.400</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>	
Saldo pr. 1/1 2014	79.600
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>380.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>459.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u><u>4.000.000</u></u>

## 4. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000 det seneste år.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	<u>Forfalder mellem 1 og 5 år kr.</u>	<u>Forfalder ud over 5 år kr.</u>	<u>Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>-4.731</u>	<u>1.747.202</u>	<u>1.742.471</u>	<u>0</u>
	<u><u>-4.731</u></u>	<u><u>1.747.202</u></u>	<u><u>1.742.471</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 2.213 t.kr.

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