

# **A.S.P. Ejendom ApS**

Johannes Hofmeisters Vej 10, 9000 Aalborg

CVR-nr. 13 22 16 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2016.

---

Per Søndergaard Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A.S.P. Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2016

### **Direktion**

Per Søndergaard Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i A.S.P. Ejendom ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A.S.P. Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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. 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27. januar 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A.S.P. Ejendom ApS Johannes Hofmeisters Vej 10 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 13 22 16 34
	Stiftet: 5. maj 1989
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Søndergaard Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 422 t.kr. mod 365 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 457 t.kr. mod 22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A.S.P. Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 investeringsejendommens brugstid.

Selskabets ejendomme er værdiansat således:

Boligudlejningsejendom med delvis erhverv, afkastkrav 4% - 5,5%.

Boligudlejningslejlighed, erhvervet i 2014, afkastkrav 4%.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>422.067</b>	<b>365</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	306.624	-177
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>728.691</b>	<b>188</b>
Andre finansielle indtægter	16.766	13
Andre finansielle omkostninger	-154.857	-168
<b>Resultat før skat</b>	<b>590.600</b>	<b>33</b>
1 Skat af årets resultat	-133.347	-11
<b>Årets resultat</b>	<b>457.253</b>	<b>22</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	57.253	22
<b>Disponeret i alt</b>	<b>457.253</b>	<b>22</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	15.459.507	15.260
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.459.507</u>	<u>15.260</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.459.507</u></b>	<b><u>15.260</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	356.997	377
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>27</u>
Tilgodehavender i alt	<u>356.997</u>	<u>404</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>356.997</u></b>	<b><u>404</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.816.504</u></b>	<b><u>15.664</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	129.000	129
4	Overført resultat	5.263.518	5.206
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.792.518</b>	<b>5.335</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.048.630	1.969
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.048.630</b>	<b>1.969</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.396.457	7.623
	Deposita	208.486	214
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.604.943	7.837
	Kortfristet del af langfristet gæld	144.468	288
	Gæld til pengeinstitutter	127.760	12
	Selskabsskat	53.510	37
	Anden gæld	44.675	186
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	370.413	523
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.975.356</b>	<b>8.360</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.816.504</b>	<b>15.664</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.510	37
Regulering af udskudt skat	79.837	-26
	<b>133.347</b>	<b>11</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.051.802	9.817
Tilgang i årets løb	0	25
Afgang i årets løb	0	-2.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.051.802</b>	<b>7.052</b>
Regulering til dagsværdi primo	8.207.705	8.208
Årets regulering til dagsværdi	200.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>8.407.705</b>	<b>8.208</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.459.507</b>	<b>15.260</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	129.000	129
	<b>129.000</b>	<b>129</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.206.265	5.184
Årets overførte overskud eller underskud	57.253	22
	<b>5.263.518</b>	<b>5.206</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	0	100
Udloddet udbytte	0	-100
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	<b>400.000</b>	<b>0</b>

## Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	144.468	6.544.682	7.540.925	7.910
Deposita	0	0	208.486	214
	<b>144.468</b>	<b>6.544.682</b>	<b>7.749.411</b>	<b>8.124</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.541 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.460 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 128 t.kr. og moderselskabs gæld til pengeinstitut 4.868 t.kr., er der afgivet ejerpantebrev på 600 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.325 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeningen, er der afgivet ejerpantebrev på 5 t.kr. i investerings ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.135 t.kr.

### 8. Eventualposter

Selskabet har til sikkerhed for moderselskabs gæld til pengeinstitut 4.868 t.kr. afgivet ejerpantebrev på 600 t.kr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 14.325 t.kr.