

# Jørgen Bonderup A/S

Købkesvej 10, 9000 Aalborg

CVR-nr. 14 92 83 32

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2016.

---

**Jørgen Bonderup**  
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. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Jørgen Bonderup A/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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. november 2016

### Direktion

Jørgen Bonderup

### Bestyrelse

Per Bonderup  
Formand

Morten Meistrup Bonderup

Jørgen Bonderup

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Jørgen Bonderup A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jørgen Bonderup A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 29. november 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Jørgen Bonderup A/S  
Købkesvej 10  
9000 Aalborg

Telefon: 98102424

CVR-nr.: 14 92 83 32

Stiftet: 4. januar 1991

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Per Bonderup, Formand  
Morten Meistrup Bonderup  
Jørgen Bonderup

**Direktion**

Jørgen Bonderup

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Nordjyske Bank, Vejgaard Bymidte 2, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udøve investeringsvirksomhed med fast ejendomme. I regnskabet har selskabet administreret egne ejendomme. Selskabet drives virksomheden fra adressen Købkesvej 10, Aalborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft en stabil indtjening på ejendommenes drift.

Bestyrelsen anser resultatet for værende 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 Jørgen Bonderup A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Overgangsbestemmelserne i BEK nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld vedrørende investeringsejendomme  
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en reducere af årets resultat før skat med 56 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 12 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 44 t.kr. Balancesummen ændres med 0 t.kr., ligesom egenkapitalen pr. balancedagen ændres med 0 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngodwill.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbyttet fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi. Hvis det ikke er muligt at finde dagsværdi anvendes kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostpris, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jørgen Bonderup A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.150.984</b>	<b>1.317</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	-50
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	28
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.000.984</b>	<b>1.295</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	246.175	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	7.404
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	200.084	178
Andre finansielle indtægter	216.862	21
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-562
Andre finansielle omkostninger	-131.926	-124
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.532.179</b>	<b>8.212</b>
Skat af årets resultat	-282.916	-195
<b>Årets resultat</b>	<b>1.249.263</b>	<b>8.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	246.175	0
Overføres til overført resultat	1.003.088	8.017
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.249.263</b>	<b>8.017</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	19.050.000	19.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.050.000</u>	<u>19.200</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.825.542	7.579
Andre værdipapirer og kapitalandele	640.000	640
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.465.542</u>	<u>8.219</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.515.542</u></b>	<b><u>27.419</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.443.526	8.514
Andre tilgodehavender	50.974	49
Periodeafgrænsningsposter	32.589	31
Tilgodehavender i alt	<u>9.527.089</u>	<u>8.594</u>
Likvide beholdninger	<u>497.560</u>	<u>164</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.024.649</u></b>	<b><u>8.758</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.540.191</u></b>	<b><u>36.177</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	246.175	0
5 Overført resultat	30.317.519	29.314
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.063.694</b>	<b>29.814</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.080.444	2.006
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.080.444</b>	<b>2.006</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.901.312	3.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.901.312	3.944
Kortfristet del af langfristet gæld	40.754	39
Selskabsskat	207.988	121
Anden gæld	245.999	253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	494.741	413
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.396.053</b>	<b>4.357</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>37.540.191</b>	<b>36.177</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	19.250.000	19.250
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>19.250.000</b>	<b>19.250</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	-50.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-150.000	-50
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b>-200.000</b>	<b>-50</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>19.050.000</b>	<b>19.200</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsrapporter.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,61
Højeste afkastprocent	12
Laveste afkastprocent	6

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffessum, primo 1. juli 2015	7.579.367	0
Tilgang i årets løb	0	7.579
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>7.579.367</b>	<b>7.579</b>
Opskrivninger primo 1. juli 2015	-3.825	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	250.000	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>246.175</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>7.825.542</b>	<b>7.579</b>

## Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Aktiekapitalen består af 10 aktier á 50.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Resultatandel	246.175	0
	<b>246.175</b>	<b>0</b>

<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	29.314.431	21.297
Årets overførte overskud	1.003.088	8.017
	<b>30.317.519</b>	<b>29.314</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	40.754	3.622.854	3.942.066	3.983
	<b>40.754</b>	<b>3.622.854</b>	<b>3.942.066</b>	<b>3.983</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.942 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.950 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jørgen Bonderup Holding ApS, CVR-nr. 25 33 65 18, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jørgen Bonderup Holding ApS, Købkesvej 10, 9000 Aalborg