



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SHOPPEN AALBORG APS**  
**SOFIENDALSVEJ 88, 9200 AALBORG SV**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**19. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. april 2016**

---

**Ole Grøn**

**CVR-NR. 19 40 85 90**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Shoppen Aalborg ApS Sofiendalsvej 88 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 19 40 85 90 Stiftet: 1. juli 1996 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Grøn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Børge Nielsen Hassersvej 174 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Shoppen 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2016

Direktion

---

Ole Grøn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Shoppen Aalborg ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Shoppen Aalborg 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **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.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note om "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit 2 "Usikkerhed ved indregning og måling".

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje butikscetret Shoppen beliggende Vandmanden 5, 9200 Aalborg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendom til 155.000 tkr. er forbundet med en vis usikkerhed - det er imidlertid ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen kan fastholdes, med henvisning til forventninger til den fremtidige udlejningssituation og omkostnings sammensætning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Shoppen har i 2015 haft en del ledige lejemål, og der har derfor været fokus på udlejning af de ledige lejemål bl.a. ved udlejning til pop-up stores og diverse outlet-forretninger.

Efter statusdagen er der bl.a. åbnet biograf i tilknytning til Shoppen, hvilket i kombination med et løft af udseende på facadepartier, giver en forventning om forbedring af udlejningssituationen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Shoppen Aalborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som konsekvens af omkvalificering af selskabets ejendom fra omsætningsaktiv til anlægsaktiv, samt som følge af førtidsimplementering af den nye Årsregnskabslov vedrørende prioritetsgæld, hvor gælden optages til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Der er ingen påvirkning af praksisændringerne på henholdsvis balancesum, årets resultat før og efter skat samt egenkapital. Sammenligningstal vedrørende praksisændring for prioritetsgæld er tilpasset for sidste år, da prioritetsgæld i 2014 allerede var optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi, idet ejendommen i 2014 var optaget som et omsætningsaktiv.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den nuværende sambeskatningskreds er gældende fra 1. juni 2015. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.945.939</b>	<b>5.040.380</b>
Personaleomkostninger.....	1	-345.405	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.238.623	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.361.911</b>	<b>5.040.380</b>
Andre finansielle indtægter.....		3	0
Andre finansielle omkostninger.....		-3.333.962	-2.485.038
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.027.952</b>	<b>2.555.342</b>
Skat af årets resultat.....	2	-79.938	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.948.014</b>	<b>2.555.342</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.948.014	2.555.342
<b>I ALT</b> .....		<b>3.948.014</b>	<b>2.555.342</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		155.000.000	155.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>155.000.000</b>	<b>155.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>155.000.000</b>	<b>155.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.226.167	5.273.682
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.566	111.487
Andre tilgodehavender.....		391.645	183.694
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	79.938
Periodeafgrænsningsposter.....		0	378.341
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.619.378</b>	<b>6.027.142</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>4</b>	<b>7.437.500</b>	<b>450.221</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.056.878</b>	<b>6.477.363</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>164.056.878</b>	<b>161.477.363</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		375.000	375.000
Overført overskud.....		8.102.945	4.154.931
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>8.477.945</b>	<b>4.529.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		139.260.374	147.923.067
Deposita.....		201.067	209.185
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>139.461.441</b>	<b>148.132.252</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	2.610.652	2.596.683
Gæld til pengeinstitutter.....		7.810.441	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.938.067	1.784.589
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		122.925	0
Anden gæld.....		2.635.407	811.034
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.622.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.117.492</b>	<b>8.815.180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>155.578.933</b>	<b>156.947.432</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>164.056.878</b>	<b>161.477.363</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	344.372	0	
Andre personaleomkostninger.....	1.033	0	
	<b>345.405</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	79.938	0	
	<b>79.938</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		233.266.572	
Tilgang.....		2.650.000	
Afgang.....		-411.377	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>235.505.195</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-78.266.572	
Årets værdireguleringer.....		-2.238.623	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>-80.505.195</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>155.000.000</b>	
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>4</b>
Indestående 7.437.500 kr. er bundet på deponeringskonto.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	375.000	4.154.931	4.529.931
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.948.014	3.948.014
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>375.000</b>	<b>8.102.945</b>	<b>8.477.945</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	150.519.750	141.871.026	2.610.652	114.955.655	
Anden gæld.....	209.185	201.067	0	0	
	<b>150.728.935</b>	<b>142.072.093</b>	<b>2.610.652</b>	<b>114.955.655</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med Property House A/S og ultimative modervirksomhed G-Invest ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for G-Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i form af 1 stk. ejerpantebreve på 8.700 tkr. i ejendom. Bogført værdi på ejendom pr. 31. december 2015 udgør 155.000 tkr.					
Herudover er der til realkreditinstitut afgivet sikkerhed for prioritetsgæld i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 155.000 tkr. Bogført restgæld 31. december 2015 udgør 141.948 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>9</b>
Værdiansættelsen af selskabets ejendom til 155.000 tkr. er forbundet med en vis usikkerhed - det er imidlertid ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen kan fastholdes, med henvisning til forventninger til den fremtidige udlejningssituation og omkostningssammensætning.					