

# Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS

Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg

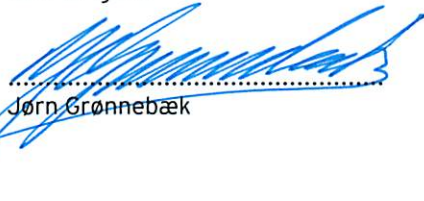
CVR-nr. 21 06 98 33



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. marts 2016

Som dirigent:



Jørn Grønnebæk



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2016  
Direktion:



Ole Klitgård Friis



Jørn Grønnebæk



Søren Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

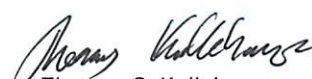
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 11. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor



Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS
Adresse, postnr., by	Vestre Havnepromenade 5, 5, 9000 Aalborg
CVR-nr.	21 06 98 33
Stiftet	3. august 1998
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ole Klitgård Friis Jørn Grønnebæk Søren Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom. Selskabets investeringsejendomme omfatter 3 ejendomme.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en konkret vurdering af ejendommens dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på driftsbudget forejendommene og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investorsafkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af primær drift før værdiregulering udgør 1.897 t.kr. Årets resultat udgør 1.613 t.kr.

Selskabets udlejningsaktivitet er fuldt ud realiseret som forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.897.425	1.747.171
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.897.425	1.747.171
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	381.750	2.047.707
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-253.938	-15.075
	<b>Resultat af primær drift</b>	2.025.237	3.779.803
2	Finansielle indtægter	57.355	76.861
3	Finansielle omkostninger	-469.608	-520.927
	<b>Resultat før skat</b>	1.612.984	3.335.737
4	Skat af årets resultat	-374.796	-768.929
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.238.188</b>	<b>2.566.808</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.238.188	2.566.808
		<b>1.238.188</b>	<b>2.566.808</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	39.550.000	39.139.000
		<u>39.550.000</u>	<u>39.139.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.550.000</u>	<u>39.139.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.927.369	1.451.683
	Periodeafgrænsningsposter	20.393	20.289
		<u>1.947.762</u>	<u>1.471.972</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>143.603</u>	<u>29.596</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.091.365</u>	<u>1.501.568</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>41.641.365</u>	<u>40.640.568</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.904.184	5.665.996
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.029.184</u>	<u>5.790.996</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.275.823	2.217.175
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.275.823</u>	<u>2.217.175</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.833.148	26.718.210
		<u>26.833.148</u>	<u>26.718.210</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	153.047	396.765
	Gæld til banker	0	92.271
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.099.158	4.504.001
	Skyldig sambeskatningsbidrag	316.148	6.024
	Anden gæld	934.857	915.126
		<u>5.503.210</u>	<u>5.914.187</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>32.336.358</u>	<u>32.632.397</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>41.641.365</u>	<u>40.640.568</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Sikkerhedsstillelser  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	5.665.996	5.790.996
Årets resultat	0	1.238.188	1.238.188
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>6.904.184</u>	<u>7.029.184</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ladegårdsgade 4 Aalborg ApS for 2015 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.

#### 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

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter endvidere omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

kr.	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.355	39.946
Valutakursreguleringer	0	18.784
Andre finansielle indtægter	0	18.131
	<u>57.355</u>	<u>76.861</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	161.802	173.602
Valutakursreguleringer	20.688	0
Andre finansielle omkostninger	287.118	347.325
	<u>469.608</u>	<u>520.927</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	316.148	0
Årets regulering af udskudt skat	58.648	762.905
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6.024
	<u>374.796</u>	<u>768.929</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. januar 2015	30.012.397
Tilgang i årets løb	29.250
Kostpris 31. december 2015	<u>30.041.647</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	9.126.603
Årets opskrivning	381.750
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>9.508.353</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>39.550.000</u>

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,75-5,50 % for investeringsejendomme.8.

#### 6 Investeringsaktiver

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4,75-5,00%.

##### *Følsomhedsanalyse*

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	41.686	39.550	37.624
Egenkapital	8.694	7.029	5.526
Resultat før skat	3.748	1.613	-314

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.986.195	153.047	26.833.148	24.787.748
	<u>26.986.195</u>	<u>153.047</u>	<u>26.833.148</u>	<u>24.787.748</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.986 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør 39.550 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500 t.kr. i ejendommen Ladegårdsgade 4.

Til sikkerhed for det tilknyttede selskab Boligforeningen af 18.09.1997 ApS' mellemværende med Nykredit Bank A/S er der afgivet selvskyldnerkaution.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.