

# **Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS**

**Fåborgvej 11, 9220 Aalborg Øst**

**CVR-nr. 21 18 02 38**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2016.

---

**John Laursen**  
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. februar 2015 - 31. januar 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg 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. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 5. april 2016

### **Direktion**

John Haugaard Laursen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 2016, 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. januar 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2015 - 31. januar 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 5. april 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS  
Fåborgvej 11  
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 21 18 02 38  
Stiftet: 25. juni 1998  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

**Direktion** John Haugaard Laursen

**Revision** Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse** Nordea, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Fåborgvej 11 i Aalborg Øst.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

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 Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger til administration.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>394.931</b>	<b>364</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-121.952	-122
<b>Driftsresultat</b>	<b>272.979</b>	<b>242</b>
Indtægter af andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver	13.480	0
Andre finansielle indtægter	165.487	184
Øvrige finansielle omkostninger	-95.522	-90
<b>Resultat før skat</b>	<b>356.424</b>	<b>336</b>
1 Skat af årets resultat	-86.380	-85
<b>Årets resultat</b>	<b>270.044</b>	<b>251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	270.044	251
<b>Disponeret i alt</b>	<b>270.044</b>	<b>251</b>

## Balance 31. januar

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	2.299.405	2.421
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.299.405</u>	<u>2.421</u>
Andre tilgodehavender	4.057.480	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.057.480</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.356.885</u></b>	<b><u>2.421</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	351.139	4.119
Periodeafgrænsningsposter	0	18
Tilgodehavender i alt	<u>351.139</u>	<u>4.137</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>351.139</u></b>	<b><u>4.137</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.708.024</u></b>	<b><u>6.558</u></b>

## Balance 31. januar

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500
3 Overført resultat	3.490.038	3.220
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.990.038</b>	<b>3.720</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	462.737	489
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>462.737</b>	<b>489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.866.271	2.038
Deposita	74.262	16
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.940.533	2.054
Kortfristet del af langfristet gæld	183.353	179
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
Selskabsskat	32.448	79
Anden gæld	90.915	29
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	314.716	295
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.255.249</b>	<b>2.349</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.708.024</b>	<b>6.558</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	112.448	112		
Regulering af udskudt skat	-26.068	-27		
	<b>86.380</b>	<b>85</b>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	500.000	500		
	<b>500.000</b>	<b>500</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	3.219.994	2.969		
Årets overførte overskud eller underskud	270.044	251		
	<b>3.490.038</b>	<b>3.220</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/1 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/1 2015 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	183.353	1.193.990	2.049.624	2.217
Deposita	0	74.262	74.262	16
	<b>183.353</b>	<b>1.268.252</b>	<b>2.123.886</b>	<b>2.233</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.050 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2016 udgør 2.299 t.kr.

Til sikkerhed for Viggo Laursen Autogummi A/S' kreditramme og eventuelle overtræk i Nordea er der deponeret ejerpantebreve på i alt 2.472 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Selskabets gæld til Nordea udgør pr. 31. januar 2016 tkr. 5.895.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers mellemværende med Nordea:

-Ejendomsselskabet Hassellunden 6-8 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto og værdi af renteswap (max 1 mio. kr.). Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen, og dagsværdi på renteswap udgør pr. 31. januar 2016 tkr. 519.

-Peder Skrams Vej 21 Odense ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen.

-Viggo Laursen, Autogummi A/S, hæftelse for kreditrammer (max 10,2 mio. kr.) og eventuelt overtræk på driftskredit. Selskabets gæld til Nordea udgør pr. 31. januar 2016 tkr. 5.895.

-Michael Drewsensvej 5 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2016 gæld på driftskontoen.