

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 22 26 68 10

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.16 - 31.10.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.03.18

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 22 26 68 10
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Kaj Rye

Bestyrelse

Kresten Dyhrberg Nielsen
Mette Nebeling Rasmussen
Kaj Rye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.16 - 31.10.17 for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.16 - 31.10.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. marts 2018

Direktionen

Kaj Rye

Bestyrelsen

Kresten Dyhrberg Nielsen
Formand

Mette Nebeling
Rasmussen

Kaj Rye

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark for regnskabsåret 01.11.16 - 31.10.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.16 - 31.10.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 19. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Aalborg Sønderpark ejer 4 boliglejemål i Aalborg fordelt på 2 udlejnings-ejendomme. Selskabet er endvidere komplementar i JR Ejendomme K/S, der ejer en række ejendomme og ejerlejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,5% og en nettoleje på t.DKK 79.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.16 - 31.10.17 udviser et resultat på DKK 896.817 mod DKK 977.077 for tiden 01.11.15 - 31.10.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.610.586.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er solgt 1 lejlighed i årets løb med en avance på t.DKK 810.

Forventet udvikling

Selskabet ejer 4 velbeliggende lejligheder i Aalborg og forventer i fremtiden at kunne afhænde de i beholdværende ejerlejligheder i takt med at disse fraflyttes af lejerne. Avance ved salg af ejerlejligheder vil således i de kommende år være en væsentlig indtægtskilde for selskabet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
	-153.754	-188.488
	-153.754	-188.488
1	-225.000	-225.000
	-378.754	-413.488
	808.553	1.219.790
	429.799	806.302
	431.545	228.785
2	166.735	152.899
	-60	-15
	598.220	381.669
	1.028.019	1.187.971
3	-131.202	-210.894
	896.817	977.077
Forslag til resultatdisponering		
	896.817	977.077
	896.817	977.077

AKTIVER		31.10.17	31.10.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	1.760.000	2.150.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	1.760.000	2.150.000
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.066.182	3.668.887
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.066.182	3.668.887
	Anlægsaktiver i alt	5.826.182	5.818.887
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.192.678	5.090.553
	Andre tilgodehavender	0	2.585.610
	Tilgodehavender i alt	5.192.678	7.676.163
	Likvide beholdninger	5.027.799	1.814.053
	Omsætningsaktiver i alt	10.220.477	9.490.216
	Aktiver i alt	16.046.659	15.309.103

PASSIVER		31.10.17	31.10.16
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		560.500	560.500
Overført resultat		15.050.086	14.152.319
Egenkapital i alt		15.610.586	14.712.819
Hensættelser til udskudt skat		89.300	151.500
Hensatte forpligtelser i alt		89.300	151.500
Deposita		7.900	11.361
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.900	11.361
Selskabsskat		52.108	150.149
Anden gæld		286.765	283.274
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		338.873	433.423
Gældsforpligtelser i alt		346.773	444.784
Passiver i alt		16.046.659	15.309.103

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.11.15 - 31.10.16		
Saldo pr. 01.11.15	560.500	13.175.123
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	119
Forslag til resultatdisponering	0	977.077
Saldo pr. 31.10.16	560.500	14.152.319
Egenkapitalopgørelse for 01.11.16 - 31.10.17		
Saldo pr. 01.11.16	560.500	14.152.319
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	950
Forslag til resultatdisponering	0	896.817
Saldo pr. 31.10.17	560.500	15.050.086

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	225.000	225.000
I alt	225.000	225.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	102.125	100.085
Renteindtægter i øvrigt	64.610	52.814
I alt	166.735	152.899
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	193.402	326.194
Årets regulering af udskudt skat	-62.200	-115.300
I alt	131.202	210.894

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.11.16	713.764
Afgang i året	-105.751
Kostpris pr. 31.10.17	608.013
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.16	1.436.236
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-284.249
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.17	1.151.987
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.17	1.760.000

Vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringsloves § 18 udgør DKK 142.304 mens indestående efter boligreguleringslovens § 18b udgør DKK 142.304. Beløbene er ikke indregnet i selskabets balance.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 79 og en afkastprocent på 4,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 191. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.11.16	2.675.000
Kostpris pr. 31.10.17	2.675.000
Opskrivninger pr. 01.11.16	993.887
Opskrivninger i året	397.295
Opskrivninger pr. 31.10.17	1.391.182
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.17	4.066.182

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter andele i COOP A.m.b.a. Dagsværdien for andelskapital i COOP A.m.b.a. er fastsat til kurs 67 af det faktiske indskud baseret på COOP A.m.b.a.'s vedtægtsbestemmelse om, at udbetaling ved udtræden sker til kurs 67. Andelene kan ikke afhændes til anden side.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter som komplementar for den samlede gæld i JR Ejendomme K/S.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes urealiserede værdireguleringer af kapitalandele til dagsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.