

Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.03.17

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 14 |
| Noter | 15 - 17 |

Selskabet

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

Bestyrelse

K. Dyhrberg Nielsen, formand
Mette Nebeling Rasmussen
Kaj Rye

Direktion

Kaj Rye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16 for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2017

Direktionen

Kaj Rye

Bestyrelsen

K. Dyhrberg Nielsen
Formand

Mette Nebeling Rasmussen

Kaj Rye

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16 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 21. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Aalborg Sønderpark ejer 5 boliglejemaal 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 96.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.15 - 31.10.16 udviser et resultat på DKK 977.077 mod DKK 163.360 for tiden 01.11.14 - 31.10.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.712.819.

Der er solgt 2 lejligheder i årets løb med en avance på t.DKK 1.220.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet ejer 5 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.

| Note | | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|------|--|------------------|-----------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.031.302 | -123.852 |
| 1 | Personaleomkostninger | -225.000 | -150.000 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 806.302 | -273.852 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 0 | 133 |
| | Resultat af primær drift | 806.302 | -273.719 |
| | Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver | 228.785 | 258.382 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | 152.899 | 154.509 |
| | Andre finansielle omkostninger | -15 | -3.312 |
| | Finansielle poster i alt | 381.669 | 409.579 |
| | Resultat før skat | 1.187.971 | 135.860 |
| 3 | Skat af årets resultat | -210.894 | 27.500 |
| | Årets resultat | 977.077 | 163.360 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 193.585 | 258.382 |
| | Overført resultat | 783.492 | -95.022 |
| | I alt | 977.077 | 163.360 |

| AKTIVER | | 31.10.16 | 31.10.15 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 2.150.000 | 3.004.000 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.150.000 | 3.004.000 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 3.668.887 | 3.475.183 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 3.668.887 | 3.475.183 |
| | Anlægsaktiver i alt | 5.818.887 | 6.479.183 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.090.553 | 5.090.468 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 44.845 |
| | Andre tilgodehavender | 2.585.610 | 2.583.930 |
| | Tilgodehavender i alt | 7.676.163 | 7.719.243 |
| | Likvide beholdninger | 1.814.053 | 32.455 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 9.490.216 | 7.751.698 |
| | Aktiver i alt | 15.309.103 | 14.230.881 |

| PASSIVER | | 31.10.16 | 31.10.15 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 560.500 | 560.500 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 993.887 | 800.183 |
| | Overført resultat | 13.158.432 | 12.374.940 |
| 5 | Egenkapital i alt | 14.712.819 | 13.735.623 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 151.500 | 266.800 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 151.500 | 266.800 |
| | Anden gæld | 11.361 | 17.783 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 11.361 | 17.783 |
| | Selskabsskat | 150.149 | 0 |
| | Anden gæld | 283.274 | 210.675 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 433.423 | 210.675 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 444.784 | 228.458 |
| | Passiver i alt | 15.309.103 | 14.230.881 |

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre driftsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Heri indregnes avancer vedrørende solgte investeringsejendomme. Avancerne indregnes, når risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Avancer ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af andre kapitalandele indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

| | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|----------------|----------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 225.000 | 150.000 |
| I alt | 225.000 | 150.000 |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 151.765 | 154.509 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.134 | 0 |
| I alt | 152.899 | 154.509 |
| 3. Skatter | | |
| Årets aktuelle skat | 326.194 | 0 |
| Årets udskudte skat | -115.300 | -27.500 |
| I alt | 210.894 | -27.500 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.10.15 | 946.416 |
| Afgang i året | -232.652 |
| Kostpris pr. 31.10.16 | 713.764 |
| Opskrivninger pr. 31.10.15 | 2.057.584 |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | -621.348 |
| Opskrivninger pr. 31.10.16 | 1.436.236 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.16 | 2.150.000 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 96 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 ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 96. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

5. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi | Overført resultat |
|---|----------------------|---|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.11.15 - 31.10.16</i> | | | |
| Saldo pr. 01.11.15 | 560.500 | 800.183 | 12.374.940 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 119 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 193.585 | 783.492 |
| Saldo pr. 31.10.16 | 560.500 | 993.887 | 13.158.432 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi |
|----------------|-------|--------------------|
| Aktieklasser A | 561 | 100 |
| Aktieklasser B | 5.044 | 100 |

6. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.10.16 | Gæld i alt 31.10.15 |
|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Anden gæld | 0 | 11.361 | 17.783 |

7. Sikkerhedsstillelser

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