

# **Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S**

**Skelagervej 11, 9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 23 20 40 10**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2016.

---

**Peter Lau Lauritzen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Hovedtal og nøgletal                            | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse                               | 10          |
| Balance   | 11          |
| Noter   | 13          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 4. juli 2016

### Direktion

Børge Andersen

John Pedersen

### Bestyrelse

Børge Andersen

John Pedersen

Peter Lau Lauritzen

Ingrid Andersen

Kirsten Sjøe Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 4. juli 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>          | Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S<br>Skelagervej 11<br>9200 Aalborg SV                          |
|                           | Telefon: 98181155<br>Telefax: 98185770  |
|                           | CVR-nr.: 23 20 40 10<br>Stiftet: 30. oktober 1969<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. maj - 30. april |
| <b>Bestyrelse</b>         | Børge Andersen<br>John Pedersen<br>Peter Lau Lauritzen<br>Ingrid Andersen<br>Kirsten Søre Pedersen        |
| <b>Direktion</b>          | Børge Andersen<br>John Pedersen   |
| <b>Revision</b>           | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg                 |
| <b>Bankforbindelse</b>    | Danske Bank   |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Advokatfirmaet Vingårdshus  |

## Hovedtal og nøgletal

---

|  | 2015/16<br>t.kr. | 2014/15<br>t.kr. | 2013/14<br>t.kr. | 2012/13<br>t.kr. | 2011/12<br>t.kr. |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultatopgørelse:</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bruttofortjeneste                                | 1.760            | 2.316            | 2.931            | 0                | 0                |
| Resultat af ordinær primær drift                 | 1.422            | 1.938            | 20.220           | 1.494            | 1.753            |
| Finansielle poster, netto                        | -201             | -425             | -492             | -539             | -677             |
| Årets resultat                                   | 945              | 1.208            | 16.580           | 716              | 805              |
| <b>Balance:</b>                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Balancesum                                       | 33.632           | 42.824           | 75.153           | 57.669           | 58.338           |
| Egenkapital                                      | 5.835            | 6.089            | 28.881           | 14.300           | 15.584           |
| <b>Medarbejdere:</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 2                | 2                | 2                | 2                | 2                |
| <b>Nøgletal i %: *)</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |
| Likviditetsgrad                                  | 164,5            | 107,8            | -                | -                | -                |
| Soliditetsgrad                                   | 17,3             | 14,2             | 38,4             | 24,8             | 26,7             |
| Egenkapitalforrentning                           | 15,9             | 6,9              | 76,8             | 4,8              | 5,0              |

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendomme.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 945 t.kr. mod 1.208 t.kr. sidste år. 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 Børge Andersen og John Pedersen Aalborg A/S 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, samt rentetilæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u>                                       | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>t.kr. |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.760.342</b> | <b>2.316</b>     |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | 139.704          | -75              |
| 1 Personaleomkostninger                           | -478.411         | -494             |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0                | 191              |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>1.421.635</b> | <b>1.938</b>     |
| Andre finansielle indtægter                       | 0                | 16               |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -201.240         | -441             |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>1.220.395</b> | <b>1.513</b>     |
| 2 Skat af årets resultat                          | -274.980         | -305             |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>945.415</b>   | <b>1.208</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 800.000          | 1.200            |
| Overføres til overført resultat                   | 145.415          | 8                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>945.415</b>   | <b>1.208</b>     |

## Balance 30. april

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2016                     | 2015                 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                      |
| 3 Investeringsejendomme        | 32.336.000               | 32.336               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>32.336.000</u>        | <u>32.336</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>32.336.000</u></b> | <b><u>32.336</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                      |
| Andre tilgodehavender          | 0                        | 9                    |
| Periodeafgrænsningsposter      | <u>0</u>                 | <u>3</u>             |
| Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                 | <u>12</u>            |
| Likvide beholdninger           | <u>1.296.247</u>         | <u>10.476</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>1.296.247</u></b>  | <b><u>10.488</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>33.632.247</u></b> | <b><u>42.824</u></b> |

## Balance 30. april

| <b>Passiver</b>                                | 2016                     | 2015                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                             |                          |                      |
| 4 Virksomhedskapital                           | 3.000.000                | 3.000                |
| 5 Overført resultat                            | 2.034.603                | 1.889                |
| 6 Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 800.000                  | 1.200                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>5.834.603</u></b>  | <b><u>6.089</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                          |                      |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 9.252.000                | 9.111                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>9.252.000</u></b>  | <b><u>9.111</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                          |                      |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 17.757.527               | 17.897               |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 17.757.527               | 17.897               |
| Selskabsskat                                   | 80.980                   | 8.912                |
| Anden gæld                                     | 621.742                  | 714                  |
| Periodeafgrænsningsposter                      | 85.395                   | 101                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 788.117                  | 9.727                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>18.545.644</u></b> | <b><u>27.624</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>33.632.247</u></b> | <b><u>42.824</u></b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                      |
| <b>9 Nærtstående parter</b>                    |                          |                      |

## Noter

|   | 2015/16<br>kr.    | 2014/15<br>t.kr. |
|---|-------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                   |                  |
| Lønninger og gager  | 455.084           | 479              |
| Personaleomkostninger i øvrigt  | 23.327            | 15               |
|   | <b>478.411</b>    | <b>494</b>       |
| <br>  |                   |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                      | 2                 | 2                |
| Årets gager fordeles med 80.000 kr. til bestyrelsen og 375.084 kr. til direktionen. |                   |                  |
| <br>  |                   |                  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                   |                  |
| Skat af årets resultat  | 133.980           | 8.955            |
| Regulering af udskudt skat  | 141.000           | -8.650           |
|   | <b>274.980</b>    | <b>305</b>       |
| <br>  |                   |                  |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>   |                   |                  |
| Kostpris 1. maj 2015  | 16.333.581        | 22.634           |
| Afgang i årets løb  | 0                 | -6.300           |
| <b>Kostpris 30. april 2016</b>  | <b>16.333.581</b> | <b>16.334</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2015  | 16.002.419        | 49.702           |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver   | 0                 | -33.700          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. april 2016</b>                                      | <b>16.002.419</b> | <b>16.002</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>   | <b>32.336.000</b> | <b>32.336</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                   |                  |
| Virksomhedskapital 1. maj 2015  | 3.000.000         | 3.000            |
|   | <b>3.000.000</b>  | <b>3.000</b>     |

Aktiekapitalen består af 3.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

|  | 30/4 2016<br>kr. | 30/4 2015<br>t.kr. |
|--|------------------|--------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>                              |                  |                    |
| Overført resultat 1. maj 2015                            | 1.889.188        | 23.881             |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | 145.415          | 8                  |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                | -22.000            |
|  | <b>2.034.603</b> | <b>1.889</b>       |

## 6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

|                           |                |              |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Udbytte 1. maj 2015       | 1.200.000      | 2.000        |
| Udloddet udbytte          | -1.200.000     | -2.000       |
| Udbytte for regnskabsåret | 800.000        | 1.200        |
|                           | <b>800.000</b> | <b>1.200</b> |

## 7. Gældsforpligtelser

|                                   | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>30/4 2016<br>kr. | Gæld i alt<br>30/4 2015<br>t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 0                          | 13.433.965                    | 17.757.527                     | 17.897                           |
|                                   | <b>0</b>                   | <b>13.433.965</b>             | <b>17.757.527</b>              | <b>17.897</b>                    |

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.758 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 32.336 t.kr.

## 9. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

IBA ApS, Aalborg

KJP ApS, Aalborg