

K/S Aalborg Syd

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 25 90 87 91

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Morten Bay Brødbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Aalborg Syd
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 25 90 87 91
Hjemstedskommune: Holstebro
18. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Selskabets komplementar

ApS Komplementarselskabet Aalborg Syd

Bestyrelse

Jørn Heilberg, formand
Peter N. Andersen
Michael Diederichsen

Direktion

Jørn Heilberg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Aalborg Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 6. marts 2018

Komplementarens direktion

Jørn Heilberg

Bestyrelse

Jørn Heilberg
formand

Peter N. Andersen

Michael Diederichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Aalborg Syd

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aalborg Syd for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 6. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommene Hobrovej 448C, 9200 Aalborg SV, Stenbukken 6A-B, 9200 Aalborg SV, Stenbukken 8, 9200 Aalborg SV og Stenbukken 10, 9200 Aalborg SV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.295.580 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommene til dagsværdi der udgør 700.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 13.432.510 kr. pr. 31. december 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

-Navnerettigheder	7 år
-------------------	------

Investeringsejendomme

Investering i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommene måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		1.057.958	1.021.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	700.000	2.600.000
Resultat af ordinær primær drift		1.757.958	3.621.924
Finansielle indtægter		3.763	3.763
Finansielle omkostninger		-466.140	-453.863
Årets resultat		1.295.580	3.171.824
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.295.580	3.171.824
		1.295.580	3.171.824

Balance

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	32.800.000	32.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		32.800.000	32.100.000
Anlægsaktiver i alt		32.800.000	32.100.000
Debitorer		77.723	58.976
Andre tilgodehavender		4.293	8.806
Likvide beholdninger		2.682.367	2.943.155
Omsætningsaktiver i alt		2.764.383	3.010.937
Aktiver i alt		35.564.383	35.110.937
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	4	2.902.000	2.902.000
Overført resultat	5	10.530.510	9.234.930
Egenkapital i alt		13.432.510	12.136.930
Gæld til kreditinstitutter	6	19.680.230	20.756.285
Anden gæld, langfristet	7	164.666	159.057
Deposita		330.260	315.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.175.156	21.230.802
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.072.292	1.063.735
Depositum, opsagte lejemål		216.667	335.837
Kreditorer		53.011	87.644
Øvrige gældsforpligtelser		614.747	255.989
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.956.717	1.743.205
Gældsforpligtelser i alt		22.131.873	22.974.007
Passiver i alt		35.564.383	35.110.937
Pantsætninger og eventualforpligtelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabets lån er variabelt forrentet.

Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaet.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	700.000	2.600.000
	<u>700.000</u>	<u>2.600.000</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	38.243.312	38.243.312
Kostpris 31.12.	<u>38.243.312</u>	<u>38.243.312</u>
Værdiregulering 01.01.	-6.143.312	-8.743.312
Årets værdiregulering	700.000	2.600.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-5.443.312</u>	<u>-6.143.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>32.800.000</u>	<u>32.100.000</u>

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Noter

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme som følge af, at 1.000 kvm. ud af ejendommenes samlede lejearealer på 3.634 kvm. er til udlejning.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	32.800.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	3,8%
Anvendte afkastkrav	7,50%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	31.600.000	12.232.510
Uændret	32.800.000	13.432.510
- 0,25%	34.000.000	14.632.510

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	2.902.000	2.902.000
Saldo 31.12.	<u>2.902.000</u>	<u>2.902.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 120 kommanditistanparter a 111.667 kr.	<u>13.400.000</u>	
5 Overført resultat		
Saldo 01.01.	9.234.930	6.063.106
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.295.580	3.171.824
Overført til Overskuds-/underskudskonto	0	0
	<u>10.530.510</u>	<u>9.234.930</u>
6 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	20.752.522	21.820.020
	<u>20.752.522</u>	<u>21.820.020</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.072.292	-1.063.735
	<u>19.680.230</u>	<u>20.756.285</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>15.235.504</u>	<u>16.343.129</u>
7 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af ApS Komplementarselskabet Aalborg Syd, med en forrentning der til enhver tid fastsættes af bestyrelsen, dog maksimalt 15% p.a. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Aalborg Syd ophører som selskab.		
8 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommene	<u>101.010.000</u>	
2. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørn Heilberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-654007430248

IP: 83.90.186.187

2018-04-11 13:34:39Z

NEM ID 

Jørn Heilberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-654007430248

IP: 83.90.186.187

2018-04-11 13:34:39Z

NEM ID 

Peter Neergaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479375242416

IP: 80.162.207.23

2018-04-11 13:42:37Z

NEM ID 

Michael Diederichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-651425662174

IP: 2.106.252.214

2018-04-17 18:56:10Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2018-04-18 05:47:53Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2018-04-22 13:38:22Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 185.40.44.246

2018-04-23 06:24:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MDIY3-FF40D-PV34Q-A7Z32-HK30F-H71MO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>