

K/S Aalborg Syd

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 25 90 87 91

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016


Morten Bay Brødbeck

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Aalborg Syd
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 25 90 87 91
Hjemstedskommune: Holstebro
16. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

ApS Komplementarselskabet Aalborg Syd

Bestyrelse

Jørn Heilberg, formand
Michael Diederichsen
Peter Neergaard Andersen

Direktion

Jørn Heilberg

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 21. marts 2016

Komplementarens direktion

Jørn Heilberg

Bestyrelse

Jørn Heilberg
formand

Michael Diederichsen

Peter Neergaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Aalborg Syd

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aalborg Syd for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 21. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

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 underskud på 5.720.525 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommene til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 6.800.000 kr. og 581.053 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 8.965.106 kr. pr. 31. december 2015.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

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 investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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:

Investeringsjendomme

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 driftår, 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

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		1.973.577	2.644.440
Driftsomkostninger	2	-321.779	-181.511
Bruttoresultat		1.651.798	2.462.929
Administrationsomkostninger	3	-166.047	-196.901
Resultat før afskrivninger		1.485.751	2.266.028
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-6.218.947	-4.947.162
Resultat af ordinær primær drift		-4.733.196	-2.681.134
Andre finansielle indtægter	5	760	6.744
Finansielle omkostninger	6	-988.089	-993.860
Årets resultat		-5.720.525	-3.668.250
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-5.720.525	-3.668.250
		-5.720.525	-3.668.250

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	29.500.000	36.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.500.000	36.300.000
Anlægsaktiver i alt		29.500.000	36.300.000
Andre tilgodehavender	8	4.260	5.616
Likvide beholdninger		3.878.588	3.808.618
Omsætningsaktiver i alt		3.882.848	3.814.234
Aktiver i alt		33.382.848	40.114.234
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	2.902.000	2.902.000
Overført resultat	10	6.063.106	11.783.631
Egenkapital i alt		8.965.106	14.685.631
Gæld til realkreditinstitutter	11	21.823.784	23.460.089
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	12	148.889	141.853
Deposita, gældsforpligtelser		572.915	566.153
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.545.588	24.168.095
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.055.251	807.169
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	0	0	0
Øvrige gældsforpligtelser	13	816.903	453.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.872.154	1.260.508
Gældsforpligtelser i alt		24.417.742	25.428.603
Passiver i alt		33.382.848	40.114.234
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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 1.903 kvm. ud af ejendommenes samlede lejearealer på 3.634 kvm. er til udlejning.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 7,50% og 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 ejendomme (kr.)	Egenkapital (kr.)
+0,25%	28.500.000	7.965.106
7,50%	29.500.000	8.965.106
-0,25%	30.600.000	10.065.106

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.

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 realkreditlån er variabelt forrentet.

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

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-60.800	0
Forsikring	-5.385	0
Vedligeholdelse	-79.357	-69.399
Forbrugsafgifter	-47.201	-60.127
Udlejningsomkostninger	-68.485	-35.185
Asset management honorar	-60.551	-16.800
	<u>-321.779</u>	<u>-181.511</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-104.083	-130.554
Bestyrelsesvederlag	-30.000	-30.000
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-5.423	-5.304
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-20.600	-20.300
Porto m.v.	-141	-329
Bankgebyrer	-1.327	-1.376
Møder og rejser	-4.473	-8.473
Diverse administrationsomkostninger	0	-565
	<u>-166.047</u>	<u>-196.901</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	-6.800.000	-5.700.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	581.053	752.838
	<u>-6.218.947</u>	<u>-4.947.162</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	760	6.744
Finansielle indtægter i alt	<u>760</u>	<u>6.744</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-966.655	-975.183
Renter, lån Komplementarselskabet	-19.934	-18.677
Låneomkostninger	-1.500	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>-988.089</u>	<u>-993.860</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Investeringsejendomme		
Købspris	38.243.312	38.243.312
Kostpris 31.12.	38.243.312	38.243.312
Værdiregulering 01.01.	-1.943.312	3.756.688
Årets værdiregulering	-6.800.000	-5.700.000
Værdiregulering 31.12.	-8.743.312	-1.943.312
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	29.500.000	36.300.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,25%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 31.200.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 5.719.700 kr.		
8 Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	4.260	4.000
Øvrige tilgodehavender	0	1.616
	4.260	5.616
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	2.902.000	2.902.000
Saldo 31.12.	2.902.000	2.902.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 120 kommanditistanparter a 111.667 kr.	13.400.000	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	11.783.631	15.451.881
Overført, jf. resultatdisponeringen	-5.720.525	-3.668.250
	6.063.106	11.783.631

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
11		
Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 6.210.000 kr.	4.907.731	5.205.515
Nykredit, opr. 7.440.000 kr.	5.879.793	6.236.560
Nykredit, opr. 15.300.000 kr.	12.091.511	12.825.183
	<u>22.879.035</u>	<u>24.267.258</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.055.251	-807.169
	<u>21.823.784</u>	<u>23.460.089</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>17.441.970</u>	<u>19.309.741</u>
Nominel restgæld udgør	<u>22.803.782</u>	<u>23.610.953</u>
12		
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
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.		
13		
Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	408.462	68.462
Skyldig merværdiafgift	299.415	277.267
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Skyldig A-skat m.m.	9.666	0
Mellemregning, lejere	73.449	61.476
Øvrige skyldige omkostninger	10.311	30.834
	<u>816.903</u>	<u>453.339</u>
14		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommene	<u>101.010.000</u>	
2. Kommandisternes 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Peter Neergaard Andersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479375242416

IP: 77.68.251.6

27-04-2016 kl. 15:58:59 UTC

NEM ID 

Jørn Heilberg

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-654007430248

IP: 80.162.0.95

27-04-2016 kl. 20:20:26 UTC

NEM ID 

Michael Diederichsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-651425662174

IP: 80.62.117.68

01-05-2016 kl. 06:21:12 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 83.136.94.45

01-05-2016 kl. 09:07:14 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

03-05-2016 kl. 10:08:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EJJF8-86TCM-75XA7-ADK60-XJ7AU-25EXF

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>