

Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S

Svanevej 10 - 12

5690 Tommerup

CVR-nummer 26554136

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. oktober 2016

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S
Svanevej 10 - 12
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 26554136
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Kim Fuglsang
Niels Erik Pedersen

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet

Tommerup, 8. oktober 2016

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller

Odense M, 8. oktober 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph
Statsautoriseret revisor

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, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men 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.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investeringsvirksomhed med udlejning, køb og salg af fast ejendom.

Usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastkrav under hensyn til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Udlejningen af selskabets ejendom har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på TDKK 2.955, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på TDKK 42.555.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører en ændring i indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme (gæld til realkreditinstitutter).

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med TDKK 241. Årets skat af praksisændringen udgør TDKK 53, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med TDKK 188. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr 30. juni 2016 forøges med TDKK 1.008.

Sammenligningstal for 2014/15 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Posten omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger forbundet med udlejning

Omkostninger forbundet med udlejning omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme-

Anvendt regnskabspraksis

nes drift, herunder ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag, reparation og vedligeholdelse o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsæt-

telse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift. Afkastkravet fastsættes for det samlede ejendomskompleks.

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, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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 værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede

Anvendt regnskabspraksis

værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Lejeindtægter	6.063.770	5.514
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.	2.123.266	24.284
	Omkostninger forbundet med udlejning	-2.163.945	-2.215
	Andre eksterne omkostninger	-1.388.889	-1.433
	Resultat før finansielle poster	4.634.202	26.150
2	Finansielle indtægter	238.030	176
	Finansielle omkostninger	-1.084.349	-1.551
	Resultat før skat	3.787.884	24.775
3	Skat af årets resultat	-832.683	-5.487
	Årets resultat	2.955.201	19.288
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	2.955.201	19.288
	Resultatdisponering i alt	2.955.201	19.288

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Investeringsejendomme	90.402.848	95.000
	Materielle anlægsaktiver	90.402.848	95.000
	Anlægsaktiver i alt	90.402.848	95.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.084	50
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.910.419	6.696
	Andre tilgodehavender	2.886.525	132
	Periodeafgrænsningsposter	105.040	0
	Tilgodehavender	13.949.068	6.878
	Likvide beholdninger	643.465	41
	Omsætningsaktiver i alt	14.592.533	6.920
	Aktiver i alt	104.995.381	101.920

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	7.000.000	7.000
	Overført resultat	35.554.710	32.600
5	Egenkapital i alt	42.554.710	39.600
	Hensættelser til udskudt skat	6.874.000	7.230
	Hensatte forpligtelser	6.874.000	7.230
	Gæld til realkreditinstitutter	42.553.614	44.749
6	Langfristede gældsforpligtelser	42.553.614	44.749
	Gæld til realkreditinstitutter	1.053.495	0
	Kreditinstitutter	5.653.123	5.505
	Deposita og forudbetalt leje	2.091.563	2.076
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	196.408	70
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.872.684	684
	Anden gæld	2.145.785	2.006
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.013.057	10.340
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	62.440.671	62.320
	Passiver i alt	104.995.381	101.920
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.		
Fortjeneste ved salg af lejligheder	2.123.266	2.192
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold	0	22.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv. i alt	2.123.266	24.284
2 Finansielle indtægter		
Mellemregning tilknyttede virksomheder	237.800	175
Andre finansielle indtægter	230	0
Finansielle indtægter i alt	238.030	176
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.188.770	684
Regulering af udskudt skat	-356.087	4.879
Sambeskatningsbidrag	0	-76
Skat af årets resultat i alt	832.683	5.487
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	61.559.426	63.961
Afg. i årets løb	-2.978.976	-3.053
Korrektion afgang til kostpris	0	652
Kostpris 30. juni	58.580.450	61.559
Dagsværdiregulering 1. juli	33.440.574	12.000
Korrektion dagsværdiregulering afgang	-1.618.176	-652
Årets dagsværdiregulering	0	22.092
Dagsværdireguleringer 30. juni	31.822.398	33.441
Investeringsejendomme i alt	90.402.848	95.000

Afkastprocenten for investeringsejendomme udgør 4,4 % (2014/15: 4,26 %).

Noter	2015/16		2014/15
	DKK		1.000 DKK
5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	7.000	32.600	39.600
Årets resultat	0	2.955	2.955
Egenkapital ultimo	7.000	35.555	42.555

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	34.603.621	37.975
--	------------	--------

7 Eventualforpligtelser

Frikøbsbeløb over for Københavns Kommune opgjort år 2016 udgør TDKK 12.038 på i alt 69 lejligheder, som ejes pr. 30. juni 2016. Frikøb medfører at Københavns Kommunes tilbagekøbsret aflyses og falder bort. Københavns Kommune kan tidligst gøre tilbagekøbsretten på TDKK 8.019 gælden i år 2061.

Selskabet har stillet kaution for koncernvirksomheds forpligtelser over for pengeinstitut. Kauti-
onen er en selvskyldnerkaution for alt mellemværende begrænset til TDKK 15.000. Koncernvirk-
somhedens bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 26.929.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Endvidere indgår selskabet i fællesregistrering af moms med de andre af koncernens selskaber og hæfter solidarisk for betaling af moms.

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 44.370, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 90.403.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt TDKK 250.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 90.403. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for ejerforening er der byrder lyst pantstiftende i ejendommen for 69 enheder á TDKK 39 eller i alt TDKK 2.691.