

*J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS  
Bakkegårdsvej 52 A  
9000 Aalborg*

*CVR-nr.: 26 77 64 81*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

*Jess G Birn W*  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS Bakkegårdsvej 52 A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 26 77 64 81 Stiftet: 9. september 2002 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jess Grimm Birnbaum
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	J.G. Holding Aalborg ApS, Bakkegårdsvej 52 A, 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

**Direktion**



Jess Grimm Birnbaum

**Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

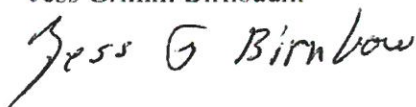
**Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Aalborg, den 31/5 2016

Dirigent

Jess Grimm Birnbaum



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne i J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS**

**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på regnskabets note 1, hvoraf det fremgår at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen

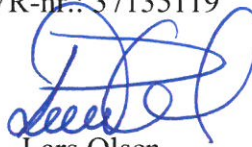
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 31/5 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Generelt**

Selskabets aktivitet består i investering i samt udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi ved brug af en forrentningsbaseret afkastmodel. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med beboelsesejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendomme til markedsværdi.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Det er besluttet at fravælge revisionen for det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at 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 tilbageførsler som følge 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 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	528.920	446.087
Andre driftsindtægter.....	173.962	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-182.987	-92.140
Andre eksterne omkostninger .....	-17.543	-19.140
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>502.352</b>	<b>334.807</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>502.352</b>	<b>334.807</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	137.379	607.091
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-11.401	-6.306
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>628.330</b>	<b>935.592</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	109.918
Andre finansielle omkostninger.....	-568.551	-427.244
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>59.779</b>	<b>618.266</b>
2 Skat af årets resultat.....	22.885	-139.634
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>82.664</b>	<b>478.632</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	82.664	478.632
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>82.664</b>	<b>478.632</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme .....	8.200.000	6.600.000
3 Produktionsanlæg og maskiner.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.200.000</b>	<b>6.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.200.000</b>	<b>6.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	248.710	0
Andre tilgodehavender .....	21.395	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>270.105</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>376.136</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>646.241</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.846.241</b>	<b>6.600.000</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	74.991	-7.673
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>199.991</b>	<b>117.327</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	265.960	287.664
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>265.960</b>	<b>287.664</b>
Prioritetsgæld.....	2.244.706	2.752.862
Kreditinstitutter.....	295.079	302.969
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.539.785</b>	<b>3.055.831</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	134.994	160.000
Kreditinstitutter.....	5.542.184	2.831.817
Anden gæld.....	163.327	147.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.840.505</b>	<b>3.139.178</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>8.380.290</b>	<b>6.195.009</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.846.241</b>	<b>6.600.000</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme foretages ud fra en afkast baseret forrentningsmodel. Der er anvendt en forrentningsfaktor på 4,25 og 4,75 afhængigt af ejendomstype. Dette er behæftet med usikkerhed grundet den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Koncernintern skat.....	-1.181	0
Regulering af udskudt skat .....	-21.704	139.634
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-22.885</b>	<b>139.634</b>
	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	4.917.374	51.000
Tilgang i årets løb .....	2.288.659	0
Afgang i årets løb .....	-826.038	-51.000
Kostpris 31. december 2015 .....	6.379.995	0
Opskrivninger, primo.....	1.682.626	0
Årets opskrivninger .....	137.379	0
Opskrivninger 31. december 2015.....	1.820.005	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-51.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	51.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.200.000</b>	<b>0</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-7.673	82.664	74.991
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>117.327</b>	<b>82.664</b>	<b>199.991</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.358.054	2.379.700	134.994	1.669.210
Kreditinstitutter.....	295.079	295.079	0	0
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b>2.653.133</b>	<b>2.674.779</b>	<b>134.994</b>	<b>1.669.210</b>

**6 Eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med sambeskattede selskaber.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.358.054, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.200.000.

I øvrigt er stillet som sikkerhed for kreditinstitutter ejerpantebreve stort kr. 6.150.000 med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.200.000. Pantebreve ligger tillige som sikkerhed for søsterselskabers engagement med kreditinstitutter.

Yderligere er stillet sikkerheder uden for selskabets regi.