

SVENDSGADE 7, AALBORG APS
TAGENSVEJ 19, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. januar 2016

Ole P. Christophersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Svendsgade 7, Aalborg ApS Tagensvej 19 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 18 76 73
	Stiftet: 1. maj 2005
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frank Nejlund
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S, Støvring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Svendsgade 7, 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 regnskabsåret 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 6. januar 2016

Direktion

Frank Nejlund

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabets investeringsejendom, som udgør en centralt beliggende boligudlejningsejendom i Aalborg, er værdiansat udfra en afkastkrav på 3,75%.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svendsgade 7, Aalborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er, som konsekvens selskabets fortidsimplementering af den nye årsregnskabslov, ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets gæld til amortiseret kostpris.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 4 tkr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 4 tkr.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		298.285	186.851
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		900.000	200.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-34.293
DRIFTSRESULTAT		1.198.285	352.558
Andre finansielle indtægter.....		9	930
Andre finansielle omkostninger.....		-73.302	-96.831
RESULTAT FØR SKAT		1.124.992	256.657
Skat af årets resultat.....	1	-270.952	54.312
ÅRETS RESULTAT		854.040	310.969
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	44.846
Ekstraordinært udbytte.....		100.000	1.700.000
Overført resultat.....		754.040	-1.433.877
I ALT		854.040	310.969

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		7.450.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.450.000	6.550.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.450.000	6.550.000
Andre tilgodehavender.....		50.000	44.846
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	10.929
Periodeafgrænsningsposter.....		1.496	0
Tilgodehavender.....		51.496	55.775
Likvide beholdninger.....		93.100	89.458
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		144.596	145.233
AKTIVER.....		7.594.596	6.695.233
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		989.692	235.652
Forslag til udbytte.....		0	44.846
EGENKAPITAL.....	3	1.189.692	480.498
Hensættelse til udskudt skat.....		1.258.658	1.027.752
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.258.658	1.027.752
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.915.295	5.000.381
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.915.295	5.000.381
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	78.000	76.655
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		9.950	0
Selskabsskat.....		9.117	0
Anden gæld.....		133.884	109.947
Kortfristede gældsforpligtelser.....		230.951	186.602
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.146.246	5.186.983
PASSIVER.....		7.594.596	6.695.233
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.117	26.225		
Regulering af udskudt skat.....	241.835	36.254		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-116.791		
	270.952	-54.312		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Investeringsejend mme		
Kostpris 1. januar 2015.....		2.145.997		
Kostpris 31. december 2015.....		2.145.997		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		4.404.003		
Årets opskrivninger.....		900.000		
Opskrivninger 31. december 2015.....		5.304.003		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		7.450.000		
 Egenkapital			3	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	235.652	44.846	480.498
Betalt udbytte.....			-44.846	-44.846
Forslag til årets resultatdisponering.....		754.040		754.040
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	989.692	0	1.189.692
 Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.077.036	4.993.295	78.000	4.603.295
	5.077.036	4.993.295	78.000	4.603.295
 Eventualposter mv.				5
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 4.993 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 7.450.				
Der er udstedt ejerpantebrev på t.kr. 750 for mellemværende med pengeinstitut. Der er pr. 31/12 2015 ikke noget mellemværende med pengeinstitut.				