



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PRINSENGADE 11 A/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. april 2016

---

Anders Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Prinsensgade 11 A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 29 77 62 45
	Stiftet: 10. august 2006
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Juttine Nielsen Katja Nowak Nielsen Tina Nowak Terkelsen Asger Enggaard Jens Enggaard
<b>Direktion</b>	Jens Enggaard Katja Nowak Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Prinsensgade 11 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. februar 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jens Enggaard

\_\_\_\_\_  
Katja Nowak Nielsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Juttine Nielsen

\_\_\_\_\_  
Katja Nowak Nielsen

\_\_\_\_\_  
Tina Nowak Terkelsen

\_\_\_\_\_  
Asger Enggaard

\_\_\_\_\_  
Jens Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Prinsensgade 11 A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Prinsensgade 11 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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, 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen  
Statsautoriseret revisor

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb, opførelse, udlejning og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Prinsensgade 11 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, værdiregulering af gæld i investeringsejendomme 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.

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 anskaffelsessummen 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.

### Tilgodehavender

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

## 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 acontoskatter.

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 dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>6.582.461</b>	<b>6.455</b>
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		903.432	-1.642
Andre finansielle indtægter.....		406.454	371
Andre finansielle omkostninger.....		-1.100.026	-1.252
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.792.321</b>	<b>3.932</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.579.811	173
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.212.510</b>	<b>4.105</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.212.510	4.105
<b>I ALT</b> .....		<b>5.212.510</b>	<b>4.105</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		98.000.000	98.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>98.000.000</b>	<b>98.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>98.000.000</b>	<b>98.000</b>
Andre tilgodehavender.....		21.954.560	19.913
Tilgodehavende selskabsskat.....		16.064	36
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.970.624</b>	<b>19.949</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.970.624</b>	<b>19.949</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>119.970.624</b>	<b>117.949</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		68.430.867	63.218
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>69.430.867</b>	<b>64.218</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		10.249.171	9.999
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.249.171</b>	<b>9.999</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.420.005	34.891
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>31.420.005</b>	<b>34.891</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.567.484	2.495
Gæld til pengeinstitutter.....		2.645.268	2.715
Anden gæld.....		3.657.829	3.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.870.581</b>	<b>8.841</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>40.290.586</b>	<b>43.732</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>119.970.624</b>	<b>117.949</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.329.937	1.305	1
Regulering af udskudt skat.....	266.911	-342	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-17.037	-1.136	
	<b>1.579.811</b>	<b>-173</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2015.....		53.552.746	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>53.552.746</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		44.447.254	
Årets værdireguleringer.....		0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>44.447.254</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>98.000.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	63.218.357	64.218.357
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.212.510	5.212.510
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>68.430.867</b>	<b>69.430.867</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		1.000.000	1.000
		<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	37.385.457	33.987.489	2.567.484
	<b>37.385.457</b>	<b>33.987.489</b>	19.612.696
			<b>19.612.696</b>
			4

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.987 tkr., er der givet pant, nom. 42.104 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 98.000 tkr.

**Ejerforhold****6**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne eller selskabskapitalen:

TIKA Holding A/S  
Vossvej 13  
9000 Aalborg

A. Enggaard Ejendomme A/S  
Marathonvej 5  
9230 Svenstrup