

**K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg**

**CVR-nr. 30569466**

**Thyrasgade 4**

**8260 Viby J**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2016

**Dirigent**



Navn: Peter N. Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 30569466

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Anders F. Frederiksen  
Finn Dahl Hansen  
Gitte M. Pedersen

### **Direktion**

Niels Aage Eriksen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 16.03.2016

### Direktion



Niels Aage Eriksen

### Bestyrelse



Anders F. Frederiksen



Finn Dahl Hansen



Gitte M. Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

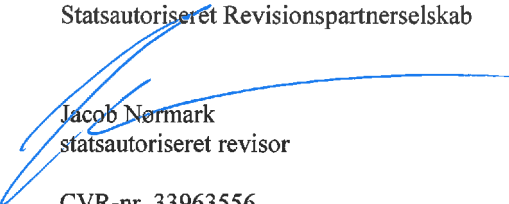
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 16.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet er stiftet med det formål at eje og udleje ejendommen Bonnesensgade 9-11, Aalborg.

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

Selskabet har i år realiseret et overskud på 391 t.kr. Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

Drift- og udlejningssituationen på selskabets ejendom har gennem hele regnskabsåret været tilfredsstillende. For 2016 forventes ligeledes et positivt resultat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser, såsom gæld til realkreditinstitutter, til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang, etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>916.240</b>	<b>825.489</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(111.493)	73.876
Personaleomkostninger	1	<u>(64.457)</u>	<u>(58.034)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>740.290</b>	<b>841.331</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(348.836)</u>	<u>(283.741)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>391.454</u></b>	<b><u>557.590</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>391.454</u>	<u>557.590</u>
		<b><u>391.454</u></b>	<b><u>557.590</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		25.900.000	25.548.185
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>25.900.000</u>	<u>25.548.185</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>25.900.000</u>	 <u>25.548.185</u>
 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		 0	 546
Andre tilgodehavender		142.446	61.415
<b>Tilgodehavender</b>		<u>142.446</u>	<u>61.961</u>
 Likvide beholdninger		 0	 601.195
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>142.446</u>	 <u>663.156</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>26.042.446</u>	 <u>26.211.341</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	5.372.300	5.640.000
Overført overskud eller underskud		(313.643)	(705.097)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>5.058.657</b></u>	<u><b>4.934.903</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.975.182	19.814.609
Modtagne forudbetalinger fra kunder		581.555	422.195
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>20.556.737</b></u>	<u><b>20.236.804</b></u>
Bankgæld		160.799	0
Gæld til associerede virksomheder		141.017	127.737
Anden gæld		125.236	911.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>427.052</b></u>	<u><b>1.039.634</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>20.983.789</b></u>	<u><b>21.276.438</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>26.042.446</b></u>	<u><b>26.211.341</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.640.000	(705.097)	4.934.903
Kapitalforhøjelse	285.000	0	285.000
Kapitalnedsættelse	(552.700)	0	(552.700)
Årets resultat	0	391.454	391.454
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.372.300</b>	<b>(313.643)</b>	<b>5.058.657</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og løn	64.457	58.034
	<u>64.457</u>	<u>58.034</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		25.548.185
Tilgange		351.815
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>25.900.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>25.900.000</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,8% pr. 31.12.2015 (4,3% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1,3 mio. kr.

### 3. Virksomhedskapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør 12.500.000 kr., hvoraf de 5.372.300 kr. er indbetalt. Resthæftelsen på 7.127.700 kr. kan opkræves af ledelsen. Resthæftelsen på de 7.127.700 kr. er ikke pantsat til sikkerhed for långiver eller andre.

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> kr.
<b>4. Langfristede gælds-</b> <b>forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	19.975.182	19.276.566
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	581.555	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.556.737</u>	<u>19.276.566</u>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen pålydende 3.400 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.900 t.kr.