

# Aalborg Apartments ApS

Kalmanparken 96, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 33 15 06 87

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.02.16

Jan Højer Pedersen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Aalborg Apartments ApS  
Kalmanparken 96  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 33 15 06 87

---

**Direktion**

---

Jan Højer Pedersen

---

**Pengeinstitutter**

---

Spar Nord Bank A/S  
Nordea

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Aalborg Apartments ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. februar 2016

**Direktionen**

Jan Højer Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Aalborg Apartments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Apartments ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. februar 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Thor Kellmer

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjenste ved salg.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 333.178 mod DKK 35.275 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.209.239. Selskabet har pr. 31.12.15 en soliditetsgrad på 31,0.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>551.531</b>	<b>426.464</b>
2 Personaleomkostninger	-15.906	-262.381
	<b>535.625</b>	<b>164.083</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-57.831	226.134
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	129.110	-184.863
	<b>606.904</b>	<b>205.354</b>
Andre finansielle indtægter	12.325	0
3 Andre finansielle omkostninger	-188.190	-159.998
	<b>-175.865</b>	<b>-159.998</b>
	<b>431.039</b>	<b>45.356</b>
4 Skat af årets resultat	-97.861	-10.081
	<b>333.178</b>	<b>35.275</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	333.178	35.275
<b>I alt</b>	<b>333.178</b>	<b>35.275</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.295.908	10.083.521
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.295.908</b>	<b>10.083.521</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.295.908</b>	<b>10.083.521</b>
	Andre tilgodehavender	44.050	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.050</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44.050</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.339.958</b>	<b>10.083.521</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	180.000	180.000
	Overført resultat	3.029.239	2.696.061
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.209.239</b>	<b>2.876.061</b>
	Hensættelser til udskudt skat	27.878	12.197
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>27.878</b>	<b>12.197</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.458.119	6.661.176
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.458.119</b>	<b>6.661.176</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	179.603	152.856
	Gæld til kreditinstitutter	53.489	52.493
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	176.300	170.050
	Gæld til tilknyttede virksomheder	140.650	116.259
	Selskabsskat	82.180	1.001
	Anden gæld	12.500	41.428
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>644.722</b>	<b>534.087</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.102.841</b>	<b>7.195.263</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.339.958</b>	<b>10.083.521</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ved beregning gennem normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen heraf er forbundet med usikkerhed. En ændring i den anvendte diskonteringsrente på 0,5% vil påvirke årets resultat med t.DKK 881.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	15.547	259.571
Pensioner	89	470
Andre omkostninger til social sikring	270	2.340
I alt	15.906	262.381

## 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	13.390	10.182
Øvrige finansielle omkostninger	174.800	149.816
I alt	188.190	159.998

## 4. Skatter

Årets aktuelle skat	82.180	1.001
Årets udskudte skat	15.681	9.080
I alt	97.861	10.081

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	9.918.022
Tilgang i året	1.320.218
Afgang i året	-1.050.000
Kostpris pr. 31.12.15	10.188.240
Opskrivninger pr. 31.12.14	165.499
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-57.831
Opskrivninger pr. 31.12.15	107.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	10.295.908

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 800 og en afkastprocent mellem 4,75% og 7,5%. Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	130.000	1.560.786
Kapitalforhøjelse	50.000	1.100.000
Forslag til resultatdisponering	0	35.275
Saldo pr. 31.12.14	180.000	2.696.061

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	180.000	2.696.061
Forslag til resultatdisponering	0	333.178
Saldo pr. 31.12.15	180.000	3.029.239

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Saldo, primo	130.000	100.000	80.000
Kapitalforhøjelse	50.000	30.000	20.000
Saldo, ultimo	180.000	130.000	100.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	179.603	5.744.770	6.637.722	6.814.032



## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.638 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.296.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 110, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.296. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for nogle af selskabets kreditorer.