



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

**ALEXANDER FOSS GADE 12 K/S**  
**LAURITZENS PLADS 1, 4. SAL, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017

---

Anders Gautier Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Alexander Foss Gade 12 K/S Lauritzens Plads 1, 4. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 64 83 72 Stiftet: 20. december 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Jacob F. Christensen Anders G. Christensen
<b>Komplementar</b>	JA Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	JA Komplementar ApS JFC Ejendomme ApS AGC Ejendomme ApS
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingaardsgade 27 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	HNA Advokaterne Advokat Rasmus Haugaard Skibsbrogade 3, 3 sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Alexander Foss Gade 12 K/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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2017

Daglig ledelse:

---

Jacob F. Christensen

---

Anders G. Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejerne af Alexander Foss Gade 12 K/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Alexander Foss Gade 12 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før værdiregulering af investeringsejendomme og gæld har udvist et tilfredsstillende positivt resultat efter renter.

Årets resultat udgør 8,9 mio. kr. efter opskrivning af selskabets investeringsejendom med 8 mio. kr. og anses som tilfredsstillende. Resultat før opskrivning udgør 0,9 mio. kr.

### *Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:*

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal, ligesom at reguleringen fremgår af egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 1.343 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er reduceret med 1.343 tkr., som følge af ændringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.893.367</b>	<b>1.420.742</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.972.712	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>9.866.079</b>	<b>1.420.742</b>
Andre finansielle indtægter.....		16.767	36.834
Andre finansielle omkostninger.....	1	-944.987	-735.101
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.937.859</b>	<b>722.475</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.937.859</b>	<b>722.475</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.937.859	722.475
<b>I ALT</b> .....		<b>8.937.859</b>	<b>722.475</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		48.500.000	40.527.288
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>48.500.000</b>	<b>40.527.288</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.500.000</b>	<b>40.527.288</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.209	8.160
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		516.767	0
Andre tilgodehavender.....		625	40.592
Periodeafgrænsningsposter.....		4.129	19.565
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>554.730</b>	<b>68.317</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.399.311</b>	<b>1.812.676</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.954.041</b>	<b>1.880.993</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>51.454.041</b>	<b>42.408.281</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		9.660.334	722.475
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>10.160.334</b>	<b>1.222.475</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.393.000	24.393.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>24.393.000</b>	<b>24.393.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.230	111.091
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.862.908	11.742.908
Anden gæld.....		4.813.872	4.756.797
Periodeafgrænsningsposter.....		192.697	182.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.900.707</b>	<b>16.792.806</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>41.293.707</b>	<b>41.185.806</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>51.454.041</b>	<b>42.408.281</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	161.000	120.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	783.987	615.101	
	<b>944.987</b>	<b>735.101</b>	

**Skat af årets resultat**

Selskabet er et Kommanditselskab, hvorfor det er de enkelte deltagere, der er skatte-subjekter.

2

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2016.....	35.387.288	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>35.387.288</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	5.140.000	
Årets værdireguleringer.....	7.972.712	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>13.112.712</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>48.500.000</b>	

3

Selskabets investeringsejendom er opført i 2015 og er beliggende på den tidligere eternitgrund i Aalborg. Ejendommen er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav i niveauet 3,75 % - 4,00 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	2.129.219	2.629.219	
Praksisændringer.....		-1.406.744	-1.406.744	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>722.475</b>	<b>1.222.475</b>	
Forslag til årets resultatdisponering.....		8.937.859	8.937.859	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>9.660.334</b>	<b>10.160.334</b>	

4

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	24.393.000	24.393.000	0	24.393.000	
	<b>24.393.000</b>	<b>24.393.000</b>	<b>0</b>	<b>24.393.000</b>	

5

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening 24.393 tkr. er der stillet sikkerhed i investeringsejendom med en bogført værdi på 48.500 tkr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015: 1)

Der er tale om et ejendomsselskab med en administrator, der foretager de løbende arbejdsopgaver.

Direktionen modtager således ikke vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alexander Foss Gade 12 K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er sket tilpasning af sammenligningstal, ligesom at reguleringen fremgår af egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 1.343 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er reduceret med 1.343 tkr., som følge af ændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning samt omkostninger til reklame, administration, 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, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

#### 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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.