

**Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre
Kvarter**

CVR-nr. 87831817

Sannasvej 10

9000 Aalborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.11.2016

Dirigent

Navn: Mårten Jesper Hede

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter
Sannasvej 10
9000 Aalborg

CVR-nr.: 87831817

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Lone Hede
Helle Nygaard Laursen
Mårten Jesper Hede

Direktion

Mårten Jesper Hede

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.11.2016

Direktion

Mårten Jesper Hede

Bestyrelse

Lone Hede

Helle Nygaard Laursen

Mårten Jesper Hede

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. Nr. 52 Nørre Kvarter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.978 t.kr. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendom. Selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 7.307 t.kr.

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 enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets modtagne huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, drift og administration af ejendom.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Reguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		969.932	1.015.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	4.000.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(792.763)</u>	<u>968.948</u>
Driftsresultat		4.177.169	1.984.142
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		42.104	83.213
Andre finansielle omkostninger		<u>(404.973)</u>	<u>(365.091)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.814.300	1.702.264
Skat af ordinært resultat	2	<u>(836.490)</u>	<u>(385.005)</u>
Årets resultat		<u>2.977.810</u>	<u>1.317.259</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	2.700.000
Overført resultat		<u>2.977.810</u>	<u>(1.382.741)</u>
		<u>2.977.810</u>	<u>1.317.259</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		28.000.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>28.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>28.000.000</u>	 <u>24.000.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207.484	205.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.000	2.662.691
Tilgodehavender		<u>265.484</u>	<u>2.867.827</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>265.484</u>	 <u>2.867.827</u>
 Aktiver		 <u><u>28.265.484</u></u>	 <u><u>26.867.827</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.806.941</u>	<u>6.529.129</u>
Egenkapital		<u>7.306.941</u>	<u>7.029.129</u>
Udskudt skat		<u>4.150.059</u>	<u>3.434.114</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.150.059</u>	<u>3.434.114</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.799.075	14.124.354
Anden gæld		<u>596.142</u>	<u>596.142</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.395.217</u>	<u>14.720.496</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	118.900	116.820
Bankgæld		674.693	914.048
Skyldig selskabsskat		120.545	164.620
Anden gæld		<u>499.129</u>	<u>488.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.413.267</u>	<u>1.684.088</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.808.484</u>	<u>16.404.584</u>
Passiver		<u>28.265.484</u>	<u>26.867.827</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	6.529.131	7.029.131
Udbetalt ordinært udbytte	0	(2.700.000)	(2.700.000)
Årets resultat	0	2.977.810	2.977.810
Egenkapital ultimo	500.000	6.806.941	7.306.941

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering er lavet på baggrund af en beregning af afkastkrav og det normaliserede budget for det kommende år. Der henvises til note 3 nedenfor.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	120.545	164.620
Ændring af udskudt skat	715.945	235.412
Effekt af ændrede skattesatser	0	(15.027)
	<u>836.490</u>	<u>385.005</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>22.236.000</u>
Kostpris ultimo		<u>22.236.000</u>
Opskrivninger primo		1.764.000
Årets opskrivninger		<u>4.000.000</u>
Opskrivninger ultimo		<u>5.764.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>28.000.000</u>

Investeringsejendommen er målt på baggrund af investeringsejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 4 %. Der er ingen ændringer i det normaliserede afkast i forhold til sidste år. En ændring i afkastkravet på 0,5% vil medføre en værdiændring på 3.000 t.kr.

Investeringsejendommen har været udlejet det meste af 2015/16. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	116.820	118.900	14.799.075	14.764.009
Anden gæld	0	0	596.142	0
	116.820	118.900	15.395.217	14.764.009

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brdr. Hede A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Der er ikke aktuelle skatteforpligtelser samlet set i sambeskatningskredsen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 312 t.kr. i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbreve nom. 7.300 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.000 t.kr.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Brdr. Hede A/S, Aalborg