BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Ejendomsselskabet Østerå 20, Aalborg ApS

Nytorv 13, 2., 9000 Aalborg
CVR-nr. 19 02 79 02

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.10.16

Jamal El Najmi
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 21

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Ejendomsselskabet Østerå 20, Aalborg ApS
c/o Jamal El Najmi
Nytorv 13, 2.
9000 Aalborg
E-mail: jamlo@stofanet.dk
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 19 02 79 02

Direktion

Jamal El Najmi

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken A/S, Aalborg

Dattervirksomhed

John Bull Pub, Aalborg ApS, Aalborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsselskabet Østerå 20, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 30. oktober 2016

Direktionen

Jamal El Najmi

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østerå 20, Aalborg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerå 20, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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 30. oktober 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og administration af egne ejendomme, samt bortforpagtning af restaurationsdrift.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 371.483 mod DKK 141.245 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 954.599.

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.

Resultatopgørelse

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.048.317**	**1.087.536**
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-373.089	-373.725
	Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-140.477	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	151.324	122.826
	Resultat af primær drift	**686.075**	**836.637**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	293.439	1.526
2	Andre finansielle indtægter	0	7.480
3	Andre finansielle omkostninger	-586.018	-664.991
	Finansielle poster i alt	**-292.579**	**-655.985**
	Resultat før skat	**393.496**	**180.652**
	Skat af årets resultat	-22.013	-39.407
	Årets resultat	**371.483**	**141.245**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	188.746	0
Overført resultat	182.737	141.245
I alt	**371.483**	**141.245**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
	Goodwill	79.625	125.125
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	**79.625**	**125.125**
	Investeringsejendomme	14.234.610	14.083.286
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	583.182	910.772
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**14.817.792**	**14.994.058**
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	397.986	104.547
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**397.986**	**104.547**
	Anlægsaktiver i alt	**15.295.403**	**15.223.730**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.375	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.868	0
	Tilgodehavende selskabsskat	78.012	0
	Andre tilgodehavender	0	140.478
	Tilgodehavender i alt	**105.255**	**140.478**
	Likvide beholdninger	**139.189**	**105.105**
	Omsætningsaktiver i alt	**244.444**	**245.583**
	Aktiver i alt	**15.539.847**	**15.469.313**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	188.746	0
	Overført resultat	565.853	383.116
6	**Egenkapital i alt**	**954.599**	**583.116**
	Hensættelser til udskudt skat	886.051	786.026
	Hensatte forpligtelser i alt	**886.051**	**786.026**
	Kreditinstitutter i øvrigt	11.102.408	11.342.217
7	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**11.102.408**	**11.342.217**
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	235.000	225.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.170.000	1.561.362
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	242.690	242.690
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.351	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.901
	Anden gæld	515.748	479.001
	Periodeafgrænsningsposter	426.000	200.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.596.789**	**2.757.954**
	Gældsforpligtelser i alt	**13.699.197**	**14.100.171**
	Passiver i alt	**15.539.847**	**15.469.313**

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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Restværdi, procent
Goodwill	10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0
Investerings-ejendomme		0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

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. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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 videresalg. 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 01.07.15 - 30.06.16 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 og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,50% på udlejede/ bortforpagtede ejendomme.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.077
Øvrige finansielle indtægter	0	5.403
I alt	0	7.480
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	779	0
Øvrige finansielle omkostninger	585.239	664.991
I alt	586.018	664.991

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	5.225.844	3.329.333
Kostpris pr. 30.06.16	5.225.844	3.329.333
Opskrivninger pr. 30.06.15	8.857.442	0
Opskrivninger i året	151.324	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	9.008.766	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	2.418.561
Afskrivninger i året	0	327.590
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	2.746.151
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	14.234.610	583.182

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Der har været anvendt eksterne markedsanalyser ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	125.000	125.000
Kostpris pr. 30.06.16	125.000	125.000
Opskrivninger pr. 30.06.15	-20.453	-21.979
Årets resultat	293.439	1.526
Opskrivninger pr. 30.06.16	272.986	-20.453
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	397.986	104.547

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
John Bull Pub, Aalborg ApS, Aalborg	100%	397.986	293.439

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for net-toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15			
Saldo pr. 01.07.14	200.000	0	241.871
Forslag til resultatdisponering	0	0	141.245
Saldo pr. 30.06.15	200.000	0	383.116
Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16			
Saldo pr. 01.07.15	200.000	0	383.116
Forslag til resultatdisponering	0	188.746	182.737
Saldo pr. 30.06.16	200.000	188.746	565.853

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	100

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Kreditinstitutter i øvrigt	235.000	10.212.000	11.337.408	11.567.217

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.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedernes indestående hos omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 185.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, er der tinglyst pant på t.DKK 20.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 12.507 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.755. Endvidere er der stillet kaution af 3. mand.