

**Ejendomsselskabet Østre Allé 104 ApS**

**CVR-nr. 20953144**

**Uranosvej 28**

**9210 Aalborg SØ**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Per Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Østre Allé 104 ApS  
Uranosvej 28  
9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 20953144

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Per Jensen, direktør

Peter Jensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Østre Allé 104 ApS.

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.

Aalborg, den 15.02.2016

### Direktion

Per Jensen  
direktør

Peter Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østre Allé 104 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østre Allé 104 ApS 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerets 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aalborg, den 15.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter produktionsejendomme og en boligejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har været lavere i forhold til tidligere år, hvilket skyldes tomgang. Årets regnskabsmæssige underskud andrager 220.520 kr., hvilket ikke er tilfredsstillende. Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret model for ejendomme og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi ændre sig tilsvarende.

Pr. 31.12.2015 udgør egenkapitalen 12.957.262 kr.

Det forventes, at regnskabsåret 2016 vil udvise et tilfredsstillende resultat, idet aktiviteten fortsættes uændret.

### 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 for 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### 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 fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseret, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægten ved udlejning af ejendomme indgår i resultatopgørelsen med 1 års lejeindtægt.

#### 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 til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommens driftsmæssige afkast opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forrentningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensynstagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Værdireguleringer af ejendommene foretages løbende over resultatopgørelsen, idet der hvert år udarbejdet en afkastbaseret værdiansættelse af ejendommene.

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige renoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning.

Som følge af, at ejendommene er indregnet som investeringsejendomme foretages der ikke afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

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

### **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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(55.263)</b>	<b>1.368</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.500
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>29.212</u>	<u>13</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(26.051)</b>	<b>3.881</b>
Andre finansielle indtægter		1.075	5
Andre finansielle omkostninger		<u>(257.548)</u>	<u>(271)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(282.524)</b>	<b>3.615</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>62.004</u>	<u>(805)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(220.520)</u></b>	<b><u>2.810</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	800
Overført resultat		<u>(220.520)</u>	<u>2.010</u>
		<b><u>(220.520)</u></b>	<b><u>2.810</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		25.500.000	25.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>25.500.000</u>	<u>25.500</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>25.500.000</u>	<u>25.500</u>
Andre tilgodehavender		775.070	682
Tilgodehavende selskabsskat		0	12
<b>Tilgodehavender</b>		<u>775.070</u>	<u>694</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>936.930</u>	<u>1.524</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.712.000</u>	<u>2.218</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.212.000</u>	<u>27.718</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		12.757.262	12.859
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.957.262</u></b>	<b><u>13.859</u></b>
Udskudt skat		3.446.663	3.475
Andre hensatte forpligtelser	3	723.185	682
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.169.848</u></b>	<b><u>4.157</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.113.003	8.142
Anden gæld		101.210	101
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>8.214.213</u></b>	<b><u>8.243</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		800.000	0
Anden gæld		1.070.677	1.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.870.677</u></b>	<b><u>1.459</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.084.890</u></b>	<b><u>9.702</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.212.000</u></b>	<b><u>27.718</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	12.858.342	800.000	13.858.342
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(800.000)	(800.000)
Værdireguleringer	0	119.440	0	119.440
Årets resultat	0	(220.520)	0	(220.520)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>12.757.262</b>	<b>0</b>	<b>12.957.262</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(62.004)	805
	<b>(62.004)</b>	<b>805</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		18.550.140
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>18.550.140</b>
Dagsværdireguleringer primo		6.949.860
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>6.949.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>25.500.000</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi med anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,4 % pr. 31.12.2015 (5,4 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme beliggende i Aalborg 2 % (31.12.2014: 2 %)

Kontorejendomme beliggende i Aalborg 6,3 % (31.12.2014: 6,3 %)

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

### 3. Andre hensatte forpligtelser

Posten omfatter hensættelse til § 18b bindingspligt i Grundejernes Investeringsfond.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	8.113.003	7.305.784
Anden gæld	0	0	101.210	101.210
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.214.213</b>	<b>7.406.994</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udover den anførte prioritetsgæld tinglyst skadesløsbrev på 5.390.000 kr. i ejendomme Østre Allé 4 samt Gørtlervej 3, 5 og 7, som ligger til sikkerhed for lån. Endvidere er pantsat indestående på sikringskonto i Spar Nord Bank på 308.043 kr.