

**EJENDOMSSELSKABET
ØSTRE ALLÉ 104 ApS**
Uranosvej 28
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 20953144

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.03.2019

Dirigent

Navn: Per Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSSELSKABET ØSTRE ALLÉ 104 ApS
Uranosvej 28
9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 20953144

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Per Jensen

Peter Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.03.2019

Direktion

Per Jensen

Peter Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET ØSTRE ALLÉ 104 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ØSTRE ALLÉ 104 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter produktionsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Den økonomiske udvikling i regnskabsåret har udviklet sig som forventet, idet ejendommene ikke har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(43.877)	(291)
Andre finansielle omkostninger		(41.628)	(169)
Resultat før skat		(85.505)	(460)
Skat af årets resultat	2	18.811	126
Årets resultat		(66.694)	(334)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		800.000	0
Overført resultat		(866.694)	(334)
		(66.694)	(334)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		23.750.000	23.750
Materielle anlægsaktiver	3	<u>23.750.000</u>	<u>23.750</u>
Anlægsaktiver		<u>23.750.000</u>	<u>23.750</u>
Andre tilgodehavender		25.000	0
Periodeafgrænsningsposter		55.400	55
Tilgodehavender		<u>80.400</u>	<u>55</u>
Likvide beholdninger		<u>1.366.800</u>	<u>1.412</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.447.200</u>	<u>1.467</u>
Aktiver		<u>25.197.200</u>	<u>25.217</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		15.281.212	16.148
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>800.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>16.281.212</u>	<u>16.348</u>
Udskudt skat		<u>4.214.496</u>	<u>4.233</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.214.496</u>	<u>4.233</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.348.000	4.348
Anden gæld		<u>77.250</u>	<u>97</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.425.250</u>	<u>4.445</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.077	36
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		250.000	0
Skyldig selskabsskat		0	119
Anden gæld		<u>10.165</u>	<u>36</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>276.242</u>	<u>191</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.701.492</u>	<u>4.636</u>
Passiver		<u>25.197.200</u>	<u>25.217</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	16.147.906	0	16.347.906
Årets resultat	0	(866.694)	800.000	(66.694)
Egenkapital ultimo	200.000	15.281.212	800.000	16.281.212

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	119
Ændring af udskudt skat	<u>(18.811)</u>	<u>(245)</u>
	<u>(18.811)</u>	<u>(126)</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>13.602.846</u>
Kostpris ultimo	<u>13.602.846</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>10.147.154</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>10.147.154</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.750.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervslejemål beliggende i Aalborg.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdiansættelsen baserer sig i øvrigt på forhandlinger og konkrete optionsaftale med konkret køber og ikke på vurdering af en ekstern vurderingsmand

	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	3.082.000
Anden gæld	<u>77.250</u>
	<u>3.159.250</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- eller garantiforpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er endvidere deponeret skadesløsbrev på nom. 5.390 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.750 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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