

Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS

Fåborgvej 11, 9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 21 18 02 38

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018.

John Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. februar 2017 - 31. januar 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 23. marts 2018

Direktion

John Haugaard Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 23. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Nørgaard Laursen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9954

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS
Fåborgvej 11
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 21 18 02 38
Stiftet: 25. juni 1998
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

Direktion John Haugaard Laursen

Revision Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse Nordea, Prinsensgade 15, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet aktivitet er udlejning af ejendommen Fåborgvej 11 i Aalborg Øst.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	468.691	396
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-131.007	-122
Resultat før finansielle poster	337.684	274
Indtægter af andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver	168.329	162
Andre finansielle indtægter	11.626	9
Øvrige finansielle omkostninger	-76.496	-86
Resultat før skat	441.143	359
Skat af årets resultat	-97.083	-79
Årets resultat	344.060	280
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	344.060	280
Disponeret i alt	344.060	280

Balance 31. januar

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendom	2.051.946	2.177
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.162	38
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.108.108</u>	<u>2.215</u>
Andre tilgodehavender	4.388.108	4.220
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.388.108</u>	<u>4.220</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.496.216</u>	<u>6.435</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	386.611	270
Tilgodehavender i alt	<u>386.611</u>	<u>270</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>386.611</u>	<u>270</u>
Aktiver i alt	<u>6.882.827</u>	<u>6.705</u>

Balance 31. januar

Passiver	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	4.113.918	3.770
Egenkapital i alt	4.613.918	4.270
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	409.040	435
Hensatte forpligtelser i alt	409.040	435
Gældsforpligtelser		
1 Gæld til realkreditinstitutter	1.510.521	1.691
Deposita	37.490	37
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.548.011	1.728
Gældsforpligtelser	193.180	188
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
Selskabsskat	18.156	5
Anden gæld	92.522	71
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	311.858	272
Gældsforpligtelser i alt	1.859.869	2.000
Passiver i alt	6.882.827	6.705
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Eventualposter		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.703.701	1.879
Heraf forfalder inden for 1 år	-193.180	-188
	<u>1.510.521</u>	<u>1.691</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>723.881</u>	 <u>1.006.333</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.704 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2018 udgør 2.052 t.kr.

Til sikkerhed for Viggo Laursen Autogummi A/S kreditramme og eventuelle overtræk i Nordea er der deponeret ejerantebreve på i alt 2.472 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Selskabets gæld til Nordea udgør 31. januar 2018 t.kr. 10.532.

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers mellemværende med Nordea:

-Ejendomsselskabet Michael Drewsensvej 5 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2018 gæld på driftskontoen.

-Peder Skrams Vej 21 Odense ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2018 gæld på driftskontoen.

-Viggo Laursen, Autogummi A/S, hæftelse for kreditrammer (max 10,2 mio. kr.) og eventuelt overtræk på driftskredit. Selskabets gæld til Nordea udgør pr. 31. januar 2018 t.kr. 10.532.

-Ejendomsselskabet Hassellunden 6-8 ApS, hæftelse for overtræk på driftskonto og værdi af renteswap (max 1 mio. kr.). Selskabet har ikke pr. 31. januar 2018 gæld på driftskontoen, og dagsværdi på renteswap udgør pr. 31. januar 2018 t.kr. - 397.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ultimo 2017/18 på baggrund af en revurdering af ejendommens forventede tekniske levetider og den forventede tidsmæssige anvendelse af ejendommen samt baseret på fremtidige indtjeningsforventninger og ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand og vedligeholdelsesprogrammer ændret estimererne for ejendommens forventede brugstid. De estimerede brugstider er således med virkning fra 1. februar 2017 ændret fra 30 til 15 - 30 år. De ændrede skøn har medført en forøgelse af afskrivningerne for 2017/18 med 4 t.kr.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.