

Østre Havnegade 10 ApS
Rolighedsvej 28
9440 Aabybro
CVR-nr. 27523331

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2019

Dirigent

Navn: Mette Heide Andersen

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

Østre Havnegade 10 ApS
Rolighedsvej 28
9440 Aabybro

CVR-nr.: 27523331

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Mette Heide Andersen
Jesper Møller Christensen

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 Østre Havnegade 10 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.

Aabybro, den 06.06.2019

Direktion

Mette Heide Andersen

Jesper Møller Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Østre Havnegade 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østre Havnegade 10 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 06.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 120 t.kr., mod et underskud sidste år på 69 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringen af investeringsejendommen. Ejendommen er i regnskabsåret sat til salg.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		331.157	393.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Driftsresultat		431.157	393.316
Andre finansielle indtægter	1	1.724	10.310
Andre finansielle omkostninger	2	(424.898)	(497.160)
Resultat før skat		7.983	(93.534)
Skat af årets resultat	3	(128.401)	24.472
Årets resultat		(120.418)	(69.062)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(120.418)	(69.062)
		(120.418)	(69.062)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.600.000	10.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	10.600.000	10.500.000
Anlægsaktiver		10.600.000	10.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	300.961
Andre tilgodehavender		35.204	1.040
Tilgodehavender		35.204	302.001
Omsætningsaktiver		35.204	302.001
Aktiver		10.635.204	10.802.001

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.049.256</u>	<u>2.169.674</u>
Egenkapital		<u>2.174.256</u>	<u>2.294.674</u>
Udskudt skat		<u>735.340</u>	<u>606.939</u>
Hensatte forpligtelser		<u>735.340</u>	<u>606.939</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.919.608</u>	<u>5.875.782</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.919.608</u>	<u>5.875.782</u>
Bankgæld		1.416.905	713.279
Deposita		139.500	127.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.352	528.510
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.243	339.994
Anden gæld		<u>0</u>	<u>298.788</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.806.000</u>	<u>2.024.606</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.725.608</u>	<u>7.900.388</u>
Passiver		<u>10.635.204</u>	<u>10.802.001</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	2.169.674	2.294.674
Årets resultat	0	(120.418)	(120.418)
Egenkapital ultimo	125.000	2.049.256	2.174.256

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	1.724	10.310
	1.724	10.310
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.272	32.259
Renteomkostninger i øvrigt	300.590	351.362
Dagsværdireguleringer	43.826	43.329
Øvrige finansielle omkostninger	74.210	70.210
	424.898	497.160
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	128.401	(24.472)
	128.401	(24.472)
4. Materielle anlægsaktiver		Investe- rings- ejendomme kr.
Kostpris primo		7.583.999
Kostpris ultimo		7.583.999
Dagsværdireguleringer primo		2.916.001
Årets dagsværdireguleringer		100.000
Dagsværdireguleringer ultimo		3.016.001
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.600.000

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af investeringsejendommen:

- Beboelsesejendom 3,97 procent (4,0 procent i 2017)

Noter

En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på henholdsvis ÷1.186 t.kr. og +1.529 t.kr.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand, da ejendommen er sat til salg.

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.279.742</u>
	<u>5.279.742</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 11. december ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.021 t.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.550 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.600 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

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld til pengeinstitut samt realkreditgæld.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet 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.