

**Østre Havnegade 10 ApS**

**CVR-nr. 27523331**

**Rolighedsvej 28**

**9440 Aabybro**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Mette Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Østre Havnegade 10 ApS  
Rolighedsvej 28  
9440 Aabybro

CVR-nr.: 27523331

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jesper Møller Christensen  
Mette Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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 23.05.2016

### Direktion

Jesper Møller Christensen

Mette Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Østre Havnegade 10 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østre Havnegade 10 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Aalborg, den 23.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 221 t.kr. samt en egenkapital pr. 31. december 2015 på 1.863 t.kr. Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af store dagsværdireguleringer vedrørende investeringsejendom samt tilhørende gældsforpligtelse. Ejendomsdriften udviser et nulresultat i regnskabsåret.

### **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, foruden nedenfor nævnte ændringer, efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør følgende ændringer:

Egenkapital pr. 01.01.2015: 942 t.kr.

Ændring af aktiver for 2014: (30) t.kr.

Ændring af passiver for 2014: (972) t.kr.

Resultatmæssig korrektion for 2014 inkl. skat: (372) t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

#### 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

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 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 nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>427.521</b>	<b>468</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		450.000	850
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(43.089)</u>	<u>(44)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>834.432</b>	<b>1.274</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.169	11
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(477.968)</u>	<u>(484)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>367.633</b>	<b>801</b>
Skat af ordinært resultat		<u>(146.308)</u>	<u>(158)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>221.325</u></b>	<b><u>643</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>221.325</u>	<u>643</u>
		<b><u>221.325</u></b>	<b><u>643</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		9.800.000	9.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>9.800.000</u>	<u>9.350</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>9.800.000</u>	 <u>9.350</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		234.558	214
Andre tilgodehavender		3.431	5
Periodeafgrænsningsposter		3.603	4
<b>Tilgodehavender</b>		<u>241.592</u>	<u>223</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>241.592</u>	 <u>223</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>10.041.592</u>	 <u>9.573</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.737.961	1.517
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.862.961</u></b>	<b><u>1.642</u></b>
Udskudt skat		303.852	158
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>303.852</u></b>	<b><u>158</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.788.619	5.746
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.788.619</u></b>	<b><u>5.746</u></b>
Bankgæld		1.503.898	1.492
Deposita		135.140	137
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		878	19
Anden gæld		446.244	373
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.086.160</u></b>	<b><u>2.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.874.779</u></b>	<b><u>7.773</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.041.592</u></b>	<b><u>9.573</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	574.530	699.530
Ændring i regnskabspraksis	0	942.106	942.106
Årets resultat	0	221.325	221.325
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.737.961</b>	<b>1.862.961</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.169	11
	<b>11.169</b>	<b>11</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	42	35
Renteomkostninger i øvrigt	402.648	374
Øvrige finansielle omkostninger	75.278	75
	<b>477.968</b>	<b>484</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris primo		7.583.999
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.583.999</b>
Opskrivninger primo		1.766.001
Årets opskrivninger		450.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.216.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.800.000</b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom er fastsat til 4,25 % pr. 31.12.2015. En afvigelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint, vil medføre en ændring af dagsværdien med 900 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelsen af dagsværdien. Investeringsejendommen har været fuldt udlejet i 2015.

## Noter

	<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	5.788.619	5.788.619
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.788.619</b>	<b>5.788.619</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 11. december ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. 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 den pantsatte ejendom udgør 9.800 t.kr.