

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

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Mette Heide Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Østre Havnegade 10 ApS  
Rolighedsvej 28  
9440 Aabybro

CVR-nr.: 27523331  
Hjemsted: Jammerbugt  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Mette Heide Andersen  
Jesper Møller Christensen

### Revisor

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 31.05.2018

### Direktion

Mette Heide Andersen

Jesper Møller Christensen

## 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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 31.05.2018

### **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 69 t.kr, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør 2.295 t.kr. Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>393.316</b>	<b>435</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	700
<b>Driftsresultat</b>		<b>393.316</b>	<b>1.135</b>
Andre finansielle indtægter	1	10.310	12
Andre finansielle omkostninger	2	(497.160)	(505)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(93.534)</b>	<b>642</b>
Skat af årets resultat	3	24.472	(142)
<b>Årets resultat</b>		<b>(69.062)</b>	<b>500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(69.062)	500
		<b>(69.062)</b>	<b>500</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		10.500.000	10.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.500.000</u>	<u>10.500</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>10.500.000</u>	 <u>10.500</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.961	246
Andre tilgodehavender		1.040	2
<b>Tilgodehavender</b>		<u>302.001</u>	<u>248</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>302.001</u>	 <u>248</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>10.802.001</u>	 <u>10.748</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		2.169.674	2.239
<b>Egenkapital</b>		<b>2.294.674</b>	<b>2.364</b>
Udskudt skat		606.939	446
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>606.939</b>	<b>446</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.875.782	5.832
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.875.782</b>	<b>5.832</b>
Bankgæld		713.279	1.425
Deposita		127.035	139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		528.510	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		339.994	252
Anden gæld		298.788	272
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.024.606</b>	<b>2.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.900.388</b>	<b>7.938</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.802.001</b>	<b>10.748</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.238.736	2.363.736
Årets resultat	0	(69.062)	(69.062)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.169.674</b>	<b>2.294.674</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	12
Øvrige finansielle indtægter	10.310	0
	<b>10.310</b>	<b>12</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.259	0
Renteomkostninger i øvrigt	351.362	386
Dagsværdireguleringer	43.329	44
Øvrige finansielle omkostninger	70.210	75
	<b>497.160</b>	<b>505</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(24.472)	142
	<b>(24.472)</b>	<b>142</b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.583.999
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.583.999</b>
Dagsværdireguleringer primo		2.916.001
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>2.916.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.500.000</b>

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 4,0 procent (4,0 procent i 2016)

## Noter

En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien på henholdsvis -1.165 t.kr. og +1.498 t.kr.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.558.898</u>
	<u><b>5.558.898</b></u>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 11. december ApS som administrati-  
onsselskab. 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 even-  
tuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.  
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrati-  
onsselskabets 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 10.500 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.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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 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 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.