

# **K/S ØSTERBROGADE 54, NØRRESUNDBY**

Krogensvej 43  
9310 Vodskov

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

23/03/2019

Jan Hellmund Jensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S ØSTERBROGADE 54, NØRRESUNDBY  
Krogensvej 43  
9310 Vodskov

Telefonnummer: 23245727  
e-mailadresse: tgj@bdo.dk

CVR-nr: 30192613  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Østerbrogade 54, Nørresundby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22/03/2019

## Bestyrelse

Torben Gyde Jensen

Jan Hellmund Jensen

Flemming Bonde Jakobsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendommen Østerbrogade 54, Nørresundby.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdi-papirer.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien fastlægges ud fra en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, forbundet med investeringsejendomme, måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.590.783</b>	<b>1.582.062</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-300.000	-300.000
Andre finansielle indtægter .....		88.635	181.829
Øvrige finansielle omkostninger .....		-472.740	-487.928
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>906.678</b>	<b>975.963</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>906.678</b>	<b>975.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		906.678	975.963
<b>I alt</b> .....		<b>906.678</b>	<b>975.963</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		19.800.000	20.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.800.000</b>	<b>20.100.000</b>
Andre tilgodehavender .....		7.445.154	7.445.154
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.445.154</b>	<b>7.445.154</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.245.154</b>	<b>27.545.154</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.245.154</b>	<b>27.545.154</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		9.300.000	9.300.000
Overført resultat .....		2.388.212	1.481.534
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.688.212</b>	<b>10.781.534</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.381.511	9.929.639
Gæld til banker .....		226.972	272.974
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.608.483</b>	<b>10.202.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		525.000	500.000
Gæld til banker .....		3.394.003	3.962.743
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.029.456	2.098.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.948.459</b>	<b>6.561.007</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.556.942</b>	<b>16.763.620</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.245.154</b>	<b>27.545.154</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	1

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er en detailhandels ejendom beliggende i Nørresundby.

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastberegning, under hensyntagen til afkast på tilsvarende ejendomme, samt under hensyntagen til lejekontraktens uopsigelighedsperiode.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0