

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

c/o Murersvendenes Finans A/S
2600 Glostrup
CVR-nr. 30707613

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-03-2019



Jan Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

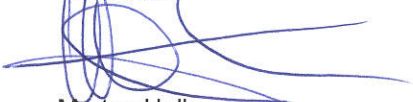
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 06-03-2019

Direktion



Morten Helk
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, 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. 31-12-2018, 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 06-03-2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 52371914



Martin Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35502

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup |
| Telefon | 43 43 20 00 |
| Telefax | 43 43 08 62 |
| CVR-nr. | 30707613 |
| Stiftelsesdato | 01-07-2007 |
| Regnskabsår | 01-01-2018 - 31-12-2018 |
| Direktion | Morten Helk, Adm. direktør |
| Revisor | Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr.: 53371914 |

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendommene Ågade 1 og Færgeparken 8-14.

Selskabet har kontor i Glostrup.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på t.kr. 737 mod t.kr. 2.934 i 2017, og virksomhedens balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på t.kr. 29.283 mod t.kr. 28.742 pr. 31-12-2017, og en egenkapital på t.kr. 13.529 mod t.kr. 12.792 pr. 31-12-2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, administration og lignende.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter midler der er til disposition og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, samt kun har ubetydelig risiko for væsentlige værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter depositum og forudbetalt husleje.

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Resultatopgørelse i TDKK

| | Note | 2018 tkr. | 2017 tkr. |
|--|------|--------------|--------------|
| Nettoomsætning | | 1.401 | 1.505 |
| Driftsomkostninger | | -779 | -939 |
| Bruttoresultat | | 622 | 566 |
| Administrationsomkostninger | | -111 | -115 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 2.937 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 511 | 3.388 |
| Andre driftsindtægter | 1 | 470 | 478 |
| Finansielle indtægter | 2 | 126 | 55 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -162 | -159 |
| Ordinært resultat før skat | | 945 | 3.762 |
| Skat af årets resultat | 4 | -208 | -828 |
| Årets resultat | | 737 | 2.934 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 737 | 2.934 |
| | | 737 | 2.934 |

Ågade 1 og Færgeparken 8-14 ApS

Balance 31. december 2018 i TDKK

| | Note | 2018 tkr. | 2017 tkr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 22.589 | 23.500 |
| Materielle anlægsaktiver | | 22.589 | 23.500 |
| Anlægsaktiver | | 22.589 | 23.500 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 5.231 | 2.561 |
| Andre tilgodehavender | | 1.396 | 2.680 |
| Tilgodehavender | | 6.627 | 5.241 |
| Likvide beholdninger | | 67 | 1 |
| Omsætningsaktiver | | 6.694 | 5.242 |
| Aktiver | | 29.283 | 28.742 |

Balance 31. december 2018 i TDKK

| | Note | 2018 tkr. | 2017 tkr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 6 | 125 | 125 |
| Overført resultat | 7 | 13.404 | 12.667 |
| Egenkapital | | 13.529 | 12.792 |
| Hensættelser til udskudt skat | 8 | 3.557 | 3.799 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.557 | 3.799 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.844 | 10.144 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | | 431 | 460 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 10.275 | 10.604 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 302 | 300 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17 | 10 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.133 | 1.024 |
| Selskabsskat | 4 | 449 | 182 |
| Anden gæld | | 21 | 31 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.922 | 1.547 |
| Gældsforpligtelser | | 12.197 | 12.151 |
| Passiver | | 29.283 | 28.742 |
| Koncernregnskab | 10 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 12 | | |

Noter i TDKK

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| 1. Andre driftsindtægter | | |
| Salgspris ejendomme | 1.445 | 1.365 |
| Oprindelig kostpris | -589 | -588 |
| Opskrivninger | -329 | -241 |
| Afskrivninger | 7 | 6 |
| Salgs- og handelsomkostninger | -64 | -64 |
| | <u>470</u> | <u>478</u> |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 120 | 49 |
| Andre finansielle indtægter | 6 | 6 |
| | <u>126</u> | <u>55</u> |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 162 | 159 |
| | <u>162</u> | <u>159</u> |
| 4. Selskabsskat | | |
| Skat af årets resultat | 105 | 76 |
| Regulering af udskudt skat | -242 | 646 |
| Skat af gevinst ved salg af ejendomme | 345 | 106 |
| | <u>208</u> | <u>828</u> |
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 10.751 | 11.339 |
| Afgang i årets løb | -589 | -588 |
| Kostpris ultimo | <u>10.162</u> | <u>10.751</u> |
| Opskrivninger primo | 12.749 | 10.047 |
| Årets opskrivninger | 0 | 2.937 |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | -322 | -235 |
| Opskrivninger ultimo | <u>12.427</u> | <u>12.749</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>22.589</u> | <u>23.500</u> |

Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 2,75 pct. (2,6 pct. 2017). Forrentningskravet på 2,75 % er fastsat som diskonteringsrenten eksklusive potentialer og risici og anvendes i den afkastbaserede model, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Der udover er der taget hensyn til diverse reguleringer.

Der er anvendt et afkastkrav på 2,75%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 20.706, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -1.883, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 24.848, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 2.259

Noter i TDKK

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------|------------|
| 6. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 125 | 125 |
| Saldo ultimo | <u>125</u> | <u>125</u> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Overført resultat

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Saldo primo | 12.667 | 9.733 |
| Årets tilgang | 737 | 2.934 |
| Saldo ultimo | <u>13.404</u> | <u>12.667</u> |

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| 8. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Udskudt skat primo | 3.799 | 3.153 |
| Årets regulering af udskudt skat | -242 | 646 |
| Saldo ultimo | <u>3.557</u> | <u>3.799</u> |

9. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 9.844 | 302 | 8.671 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 431 | 0 | 0 |
| | <u>10.275</u> | <u>302</u> | <u>8.671</u> |

10. Koncernregnskab

Christiansen & Essenbæk A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup ejer mere end 5 % af anparterne.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S.

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme, beliggende Ågade 1 og Færgeparken 8-14, Frederikssund på i alt t.kr. 11.876. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 22.589 og pr. 31. december 2017 t.kr. 23.500.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 280.791.

Til sikkerhed for ejerforeningens krav på fællesudgifter i ikke solgte ejerlejligheder er der tinglyst ejerpantebreve til et samlet beløb af t.kr. 600. Ejerpantebrevene er håndpantset til de to ejerforeninger.