



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET KASTETVEJ 82 APS

KONG ERIKS VEJ 10, 2., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2019

Thomas Fedder

CVR-NR. 31 49 53 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS Kong Eriks Vej 10, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 49 53 18 Stiftet: 1. juni 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Fedder Carl-Ole Okkels
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Thulebakken 34 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 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 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2019

Direktion:

Thomas Fedder

Carl-Ole Okkels

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

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.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og lever op til ledelsens forventninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		353.858	412.502
Andre finansielle omkostninger.....		-231.730	-226.874
RESULTAT FØR SKAT		122.128	185.628
Skat af årets resultat.....	1	-26.869	-40.838
ÅRETS RESULTAT		95.259	144.790
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		240.000	820.000
Overført resultat.....		-144.741	-675.210
I ALT		95.259	144.790

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		16.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.000.000	16.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.000.000	16.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.000	22.887
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	114.804	781.820
Andre tilgodehavender.....		273	6.806
Tilgodehavender.....		123.077	811.513
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		123.077	811.513
AKTIVER.....		16.123.077	16.811.513
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.730.449	4.875.190
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		240.000	820.000
EGENKAPITAL.....	4	5.095.449	5.820.190
Hensættelse til udskudt skat.....		1.416.267	1.389.398
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.416.267	1.389.398
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.381.823	7.579.104
Banklån.....		954.704	1.003.739
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.336.527	8.582.843
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	259.940	228.936
Gæld til pengeinstitutter.....		784.491	353.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.625	0
Anden gæld.....		219.778	157.172
Periodeafgrænsningsposter.....		0	279.120
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.274.834	1.019.082
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.611.361	9.601.925
PASSIVER.....		16.123.077	16.811.513
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	26.869	40.838	
	26.869	40.838	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2018.....	7.047.877	
Kostpris 31. december 2018.....	7.047.877	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	8.952.123	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	8.952.123	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	16.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og omegn og består af udlejningsboliger. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,25 - 3,75 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Selskabets tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse består af udlån til kapitalejere, der ikke indgår i ledelsen.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	4.875.190	820.000	5.820.190
Betalt udbytte.....			-820.000	-820.000
Forslag til resultatdisponering.....		-144.741	240.000	95.259
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	4.730.449	240.000	5.095.449

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	7.580.563	198.740	6.444.412	7.738.040	158.936	
Banklån.....	1.015.904	61.200	705.000	1.073.739	70.000	
	8.596.467	259.940	7.149.412	8.811.779	228.936	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.581 tkr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør 16.000 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. 1.200 tkr., der giver sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør 16.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter værdi af afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.