



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. maj 2018

---

Thomas Fedder

**CVR-NR. 31 49 53 18**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS Kong Eriks Vej 10, 2. 9000 Aalborg
	Telefon: 40544238
	CVR-nr.: 31 49 53 18
	Stiftet: 1. juni 2008
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Fedder Ole Okkels
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Thulebakken 34 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 15. maj 2018

Direktion:

---

Thomas Fedder

---

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 2017 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 15. maj 2018

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>412.503</b>	<b>457.305</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	5.400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>412.503</b>	<b>5.857.305</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-226.875	-279.949
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>185.628</b>	<b>5.577.356</b>
Skat af årets resultat.....	1	-40.838	-1.227.018
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>144.790</b>	<b>4.350.338</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		820.000	700.000
Overført resultat.....		-675.210	3.650.338
<b>I ALT</b> .....		<b>144.790</b>	<b>4.350.338</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		16.000.000	16.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.887	12.943
Andre tilgodehavender.....		788.626	594.602
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>811.513</b>	<b>607.545</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>811.513</b>	<b>607.545</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.811.513</b>	<b>16.607.545</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.875.190	5.550.400
Forslag til udbytte.....		820.000	700.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>5.820.190</b>	<b>6.375.400</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.389.398	1.348.560
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.389.398</b>	<b>1.348.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.579.104	7.736.581
Banklån.....		1.003.739	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>8.582.843</b>	<b>7.736.581</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	228.936	158.410
Gæld til pengeinstitutter.....		353.854	273.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	24.820
Anden gæld.....		157.172	160.971
Periodeafgrænsningsposter.....		279.120	529.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.019.082</b>	<b>1.147.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.601.925</b>	<b>8.883.585</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.811.513</b>	<b>16.607.545</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	40.838	1.227.018	
	<b>40.838</b>	<b>1.227.018</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2017.....		7.047.877	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>7.047.877</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		8.952.123	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>8.952.123</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>16.000.000</b>	

*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.

Det forventede driftsafkast for hver enkelt investeringsejendom i et normalår er vurderet i niveauet 500 - 550 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,00 - 3,50 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger samt forhold i øvrigt.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	5.550.400	700.000	6.375.400	
Betalt udbytte.....			-700.000	-700.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-675.210	820.000	144.790	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.875.190</b>	<b>820.000</b>	<b>5.820.190</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.894.991	7.738.040	158.936	6.939.298	
Banklån.....	0	1.073.739	70.000	720.000	
	<b>7.894.991</b>	<b>8.811.779</b>	<b>228.936</b>	<b>7.659.298</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 7.738 tkr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør 16.000 tkr.</p> <p>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.</p>	
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	<b>6</b>
<p>Selskabet har til sikring af dagsværdien af en indregnet forpligtelse indgået renteswap for 5.209 tkr. Renteswappen sikrer en fast rente på 5,13 % p.a. frem til ultimo 2018.</p>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)</p>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS for 2017 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 acontoskatter.

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.