



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. august 2020

---

Thomas Fedder

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
	CVR-nr.: 31 49 53 18 Stiftet: 1. juni 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Fedder Carl-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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. august 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 5. august 2020

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.

### **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.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>411.532</b>	<b>353.858</b>
Andre finansielle indtægter.....		114.782	0
Andre finansielle omkostninger.....		-294.682	-231.730
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>231.632</b>	<b>122.128</b>
Skat af årets resultat.....	1	-50.960	-26.869
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>180.672</b>	<b>95.259</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	240.000
Ekstraordinært udbytte.....		120.000	0
Overført resultat.....		-339.328	-144.741
<b>I ALT</b> .....		<b>180.672</b>	<b>95.259</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 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.....		6.522	8.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	167.026	114.804
Andre tilgodehavender.....		7.388	273
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.936</b>	<b>123.077</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>180.936</b>	<b>123.077</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.180.936</b>	<b>16.123.077</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.391.121	4.730.449
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	240.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.916.121</b>	<b>5.095.449</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.467.227	1.416.267
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.467.227</b>	<b>1.416.267</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.458.145	7.381.823
Banklån.....		0	954.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.458.145</b>	<b>8.336.527</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	147.398	259.940
Gæld til pengeinstitutter.....		889.368	784.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.811	10.625
Anden gæld.....		254.866	219.778
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.339.443</b>	<b>1.274.834</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.797.588</b>	<b>9.611.361</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.180.936</b>	<b>16.123.077</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	50.960	26.869	
	<b>50.960</b>	<b>26.869</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	7.047.877	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>7.047.877</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	8.952.123	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>8.952.123</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>16.000.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene består af udlejningsboliger og er beliggende i Aalborg. 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 for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 600 - 650 tkr., under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,00 % under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype.

**Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse**

Selskabets tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse består af udlån til kapitalejere, der ikke indgår i ledelsen. Udlånet er forrent med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Der er aftalt afdrag inden for 1 år.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	4.730.449	240.000	5.095.449
Betalt udbytte.....			-240.000	-240.000
Forslag til resultatdisponering.....		-339.328	520.000	180.672
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-120.000	-120.000
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.391.121</b>	<b>400.000</b>	<b>4.916.121</b>

3

4

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.605.543	147.398	8.056.697	7.580.563	198.740	
Banklån.....	0	0	0	1.015.904	61.200	
	<b>8.605.543</b>	<b>147.398</b>	<b>8.056.697</b>	<b>8.596.467</b>	<b>259.940</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.606 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.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS for 2019 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 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 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.

### 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.