



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 24. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 24. juni 2021

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

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		463.130	411.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.000.000	0
Andre finansielle indtægter.....		0	114.782
Andre finansielle omkostninger.....		-267.482	-294.682
RESULTAT FØR SKAT		-804.352	231.632
Skat af årets resultat.....	1	176.958	-50.960
ÅRETS RESULTAT		-627.394	180.672
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	400.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	120.000
Overført resultat.....		-3.627.394	-339.328
I ALT		-627.394	180.672

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		15.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.000.000	16.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.000.000	16.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.510	6.522
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	0	167.026
Andre tilgodehavender.....		10.758	7.388
Tilgodehavender.....		14.268	180.936
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.268	180.936
AKTIVER.....		15.014.268	16.180.936
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		763.727	4.391.121
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	400.000
EGENKAPITAL.....		3.888.727	4.916.121
Hensættelse til udskudt skat.....		1.290.269	1.467.227
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.290.269	1.467.227
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.315.795	8.458.145
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.315.795	8.458.145
Gæld til realkreditinstitutter.....		149.613	147.398
Gæld til pengeinstitutter.....		912.481	889.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.625	47.811
Anden gæld.....		412.758	254.866
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.519.477	1.339.443
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.835.272	9.797.588
PASSIVER.....		15.014.268	16.180.936
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	4.391.121	400.000	4.916.121
Forslag til resultatdisponering.....		-3.627.394	3.000.000	-627.394
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	763.727	3.000.000	3.888.727

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-176.958	50.960	
	-176.958	50.960	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2020.....	7.047.877	
Kostpris 31. december 2020.....	7.047.877	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	8.952.123	
Årets værdireguleringer.....	-1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	7.952.123	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	15.000.000	

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 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.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2020.....	15.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.000.000

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Selskabets tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse består af udlån til kapitalejere, der ikke indgår i ledelsen. Udlånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Lånet er indfriet i 2020.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.465.408	149.613	7.897.884	8.605.543	4
	8.465.408	149.613	7.897.884	8.605.543	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.465 tkr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør 15.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. 1.200 tkr., der giver sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør 15.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

	2020	2019
--	------	------

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	2	2
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kastetvej 82 ApS for 2020 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

Huslejeindtægter

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 omkostninger til administration, ejendom 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 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.