



**Ejendomsselskabet Kjellerupsgade  
9, Aalborg ApS**

Bundgårdsvej 60  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 33164580

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2020

---

**Erik Bent Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Kjellerupsgade 9, Aalborg ApS  
Bundgårdsvej 60  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33164580

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Lisbeth Simonsen Pelle  
Erik Bent Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Kjellerupsgade 9, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.07.2020

## Direktion

**Lisbeth Simonsen Pelle**

**Erik Bent Hansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kjellerupsgade 9, Aalborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kjellerupsgade 9, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 for 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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 herudover 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.

Aalborg, den 03.07.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog kan udbruddet og spredningen af COVID19 påvirke selskabets økonomiske situation fremover. Frem til aflæggelse af regnskabet har følgerne af COVID19 ikke påvirket selskabets drift, men der er fortsat risiko for at COVID19 i et vist omfang vil påvirke selskabets drift selvom det er vanskeligt at kvantificere.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>452.083</b>	<b>376.658</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.500.000	588.023
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.952.083</b>	<b>964.681</b>
Andre finansielle indtægter	1	93.584	104.714
Andre finansielle omkostninger	2	(61.721)	(108.609)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.983.946</b>	<b>960.786</b>
Skat af årets resultat	3	(436.468)	(211.373)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.547.478</b>	<b>749.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.547.478	749.413
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.547.478</b>	<b>749.413</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		13.000.000	11.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.000.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>11.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		301	24.137
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.359.811	5.092.210
Andre tilgodehavender		3.308	6.379
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.363.420</b>	<b>5.122.726</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.363.420</b>	<b>5.122.726</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.363.420</b>	<b>16.622.726</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		7.816.124	6.268.646
<b>Egenkapital</b>		<b>7.896.124</b>	<b>6.348.646</b>
Udskudt skat		1.196.354	866.354
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.196.354</b>	<b>866.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.264.825	7.409.627
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.264.825</b>	<b>7.409.627</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	139.868	73.763
Bankgæld		512.930	1.524.398
Deposita		145.876	125.666
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.664	76.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.665	106.790
Skyldige sambeskatningsbidrag		106.468	82.008
Anden gæld		6.646	8.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.006.117</b>	<b>1.998.099</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.270.942</b>	<b>9.407.726</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.363.420</b>	<b>16.622.726</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	6.268.646	6.348.646
Årets resultat	0	1.547.478	1.547.478
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.816.124</b>	<b>7.896.124</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	93.584	100.089
Øvrige finansielle indtægter	0	4.625
	<b>93.584</b>	<b>104.714</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	61.721	108.475
Øvrige finansielle omkostninger	0	134
	<b>61.721</b>	<b>108.609</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	106.468	82.008
Ændring af udskudt skat	330.000	129.365
	<b>436.468</b>	<b>211.373</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	7.562.027
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.562.027</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.937.973
Årets dagsværdireguleringer	1.500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.437.973</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.000.000</b>

Investeringsejendom er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af boliglejemål. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen.

- Ejendomme, 3,98 % (4,25 % i 2018)

Ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål baseret på lejemålenes type, beliggenhed, omkostningsstruktur og lejeniveau. Det vægtede afkastkrav for selskabet ved brug af markedsdata udgør 3,48%-4,66%.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -1,4 mio. kr. og +1,8 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på -1,1 mio. kr. og + 1,4 mio. kr. Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 509 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendom har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i beregningen af normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommen anvendt ekstern vurderingsmand.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	139.868	73.763	7.264.825	6.095.017
	<b>139.868</b>	<b>73.763</b>	<b>7.264.825</b>	<b>6.095.017</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LPEH ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 7.405 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.000 t.kr.

Selskabet har ved underpant i investeringsejendomme stillet sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har ved underpant i investeringsejendomme stillet sikkerhed for alt mellemværende i mellem Nykredit Bank og Ejendomsselskabet VN 82 APS, Erlika Holding ApS, Louisegade 17 ApS og Rantzausgade 1-5 ApS.

Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 1.841 t.kr. pr. 31.12.2019.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Erlika Holding ApS, Aalborg, CVR-nr. 32270581

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Erlika Holding ApS, Aalborg, CVR-nr. 32270581

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for optjening.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.