Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

EJENDOMSSELSKABET KONG GEORGS VEJ 57 - 61 ApS

Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 33244894

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

Dirigent

_____

Navn: Jesper Bødker Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSSELSKABET KONG GEORGS VEJ 57 - 61 ApS
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33244894
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jesper Bødker Christensen, Direktør

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJENDOMSSELSKABET KONG GEORGS VEJ 57 - 61 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.05.2019

Direktion

Jesper Bødker Christensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KONG GEORGS VEJ 57 - 61 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KONG GEORGS VEJ 57 - 61 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består af opførelse, udlejning og administration af ejendommen Kong Georgs vej 57-63, 2000 Frederiksberg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets udvikling viser et underskud på 379 t.kr., imod et overskud på 8.308 t.kr. året før.

Selskabet er med virkning fra 01.01.2018 fusioneret med det helejede datterselskab Kong Georgs Vej 61 ApS, CVR-nr. 35401172. Fusionen er gennemført ved brug af overtagelsesmetoden, hvilket medfører at sammenligningstallene for 2017 ikke er tilrettet.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttotab		**(228.465)**	**(457.895)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	11.506.068
Driftsresultat		**(228.465)**	**11.048.173**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(210.151)
Andre finansielle omkostninger		(195)	(485.763)
Resultat før skat		**(228.660)**	**10.352.259**
Skat af årets resultat		(150.360)	(2.043.931)
Årets resultat		**(379.020)**	**8.308.328**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(379.020)	8.308.328
		(379.020)	**8.308.328**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Materielle anlægsaktiver under udførelse		45.312.172	25.581.524
Materielle anlægsaktiver	1	**45.312.172**	**25.581.524**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.933.067
Andre tilgodehavender		600.000	600.000
Finansielle anlægsaktiver	2	**600.000**	**2.533.067**
Anlægsaktiver		**45.912.172**	**28.114.591**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.770.007
Tilgodehavender		**0**	**9.770.007**
Likvide beholdninger		**840.011**	**997.215**
Omsætningsaktiver		**840.011**	**10.767.222**
Aktiver		**46.752.183**	**38.881.813**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Overført overskud eller underskud		8.042.837	8.421.857
Egenkapital		**8.123.837**	**8.502.857**
Udskudt skat		3.115.000	2.112.000
Hensatte forpligtelser		**3.115.000**	**2.112.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.357.397	186.743
Gæld til tilknyttede virksomheder	3	34.155.949	28.080.213
Kortfristede gældsforpligtelser		**35.513.346**	**28.266.956**
Gældsforpligtelser		**35.513.346**	**28.266.956**
Passiver		**46.752.183**	**38.881.813**
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	81.000	8.421.857	8.502.857
Årets resultat	0	(379.020)	(379.020)
Egenkapital ultimo	**81.000**	**8.042.837**	**8.123.837**

Noter

	Materielle anlægs-aktiver under udførelse kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	14.075.456
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	13.867.373
Tilgange	3.327.737
Kostpris ultimo	**31.270.566**
Opskrivninger primo	11.506.068
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	2.535.538
Opskrivninger ultimo	**14.041.606**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**45.312.172**
Indregnede renter	**1.590.736**

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter et byggeprojekt som er værdiansat til dagsværdi på baggrund af konkrete forhandlinger samt ejendomsmæglervurderinger.

	Kapital-andele i tilknyttede virk-somheder kr.	Andre tilgode-havender kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.143.218	600.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(2.143.218)	0
Kostpris ultimo	**0**	**600.000**
Nedskrivninger primo	(210.151)	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	210.151	0
Nedskrivninger ultimo	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**600.000**

3. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld til SEBC II ApS

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, 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.

5. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
SEBC II ApS, Aalborg, CVR-nr. 35393595

Anvendt regnskabspraksis

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

Manglende sammenlignelighed
Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor indeværende regnskabsår omfatter 18 måneder, mens sammenligningstal omfatter 12 måneder.

Selskabet er med virkning fra 01.01.2018 fusioneret med det helejede datterselskab Kong Georgs Vej 61 ApS, CVR-nr. 35401172. Fusionen er gennemført ved brug af overtagelsesmetoden, hvilket medfører at sammenligningstallene for 2017 ikke er tilrettet.

Virksomhedssammenslutninger
Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat
Årets skat, der består af årets 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.

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under udførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Brugstiderne revurderes årligt.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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