

**Ejendomsselskabet  
Fuglevænget 9 ApS**  
Kong Christians Alle 37  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 33641117

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Gregersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Fuglevænget 9 ApS  
Kong Christians Alle 37  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33641117

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Keld Gregersen

### Revisor

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Fuglevænget 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.04.2018

### Direktion

Keld Gregersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fuglevænget 9 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fuglevænget 9 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 25.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Nørrevang

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11706

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 7.546 t.kr. Resultatet anses af ledelsen som værende tilfredsstillende. Selskabet forventer, på baggrund af de eksisterende lejeaftaler, et resultat i 2018 på niveau med indeværende år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.170.602</b>	<b>961</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.227.000	(1.047)
Af- og nedskrivninger		<u>(17.789)</u>	<u>(26)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.379.813</b>	<b>(112)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(684.127)</u>	<u>(673)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.695.686</b>	<b>(785)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.149.472)</u>	<u>157</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.546.214</u></b>	<b><u>(628)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.546.214</u>	<u>(628)</u>
		<b><u>7.546.214</u></b>	<b><u>(628)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		47.295.000	38.069
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		145.932	164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>47.440.932</b>	<b>38.233</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.440.932</b>	<b>38.233</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		583.362	72
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14
Andre tilgodehavender		51.235	26
<b>Tilgodehavender</b>		<b>634.597</b>	<b>112</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>634.597</b>	<b>332</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.075.529</b>	<b>38.565</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		14.308.127	6.614
<b>Egenkapital</b>		<b>14.388.127</b>	<b>6.694</b>
Udskudt skat		3.228.125	1.193
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.228.125</b>	<b>1.193</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.595.855	17.347
Deposita		874.348	798
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.470.203</b>	<b>18.145</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	594.696	592
Bankgæld		85.310	31
Deposita		65.840	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.242	191
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.432.805	11.116
Skyldig selskabsskat		114.259	68
Anden gæld		185.261	111
Periodeafgrænsningsposter		370.661	358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.989.074</b>	<b>12.533</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.459.277</b>	<b>30.678</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.075.529</b>	<b>38.565</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	6.614.245	6.694.245
Øvrige egenkapitalposter	0	147.668	147.668
Årets resultat	0	7.546.214	7.546.214
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>14.308.127</b>	<b>14.388.127</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9.525 t.kr. jf. omtale heraf i note 4.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	545.047	526
Renteomkostninger i øvrigt	139.080	147
	<b>684.127</b>	<b>673</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	114.259	68
Ændring af udskudt skat	2.035.213	(225)
	<b>2.149.472</b>	<b>(157)</b>
	<b>Investe-</b>	<b>Andre</b>
	<b>rings-</b>	<b>anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>drifts-</b>
	<b>kr.</b>	<b>materiel og</b>
	<b>kr.</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	37.303.318	220.815
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.303.318</b>	<b>220.815</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(57.094)
Årets afskrivninger	0	(17.789)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(74.883)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.364.682	0
Årets dagsværdireguleringer	4.627.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.991.682</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.295.000</b>	<b>145.932</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejelejlighed på 65 m2 beliggende i Aalborg, 1 boligudlejningsejendom på 168 m2 beliggende i Aalborg og 1 erhvervsmæssig udlejningsejendom på i alt 1.826 m2 beliggende i Aalborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Lejlighed beliggende i Aalborg 3,75% pr. 31.12.2017
- Boligudlejningsejendom beliggende i Aalborg 2,50% pr. 31.12.2017
- Erhvervsejendomme beliggende i Aalborg 4,00% pr. 31.12.2017

Lejligheden er 100% udlejet til en m2 pris pr. måned på 92 kr. Boligejendommen er 100% udlejet til privat beboelse til en m2 pris pr. måned på 65 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Erhvervsejendomme er udlejet til erhverv til en m2 pris pr. måned på 82 kr.

Det gennemsnitlige afkast for ejendommene er 3,42% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 9.525 t.kr.

Lejligheden er værdiansat til 21.462 t.kr. pr. m2. Boligejendommen er værdiansat til 22.619 kr. pr. m2 og erhvervsejendomme er værdiansat til 23.056 kr. pr. m2.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	594.696	592	16.595.855	14.333.065
Deposita	0	0	874.348	0
	<b>594.696</b>	<b>592</b>	<b>17.470.203</b>	<b>14.333.065</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.900.000 kr. pr. 31.12.2017.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr. i lejligheden Astrid Obels Vej 10, 2. tv.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendomme udgør 1.395.000 kr. pr. 31.12.2017.

## 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.

### Væsentlig usikkerhed forbundet med indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene med vægt på beliggenhed, leje forhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt i resultatopgørelsen at tage udgangspunkt i bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 KVG Holding ApS og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Materielle anlægsaktiver er indregnet med en scrapværdi på 0 kr.:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.