

**Ejendomsselskabet Falstersgade 44 ApS**  
**Frederikshaldgade 4B**  
**8200 Aarhus N**

**CVR-nummer 34600007**

**Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 3. februar 2020

---

Martin Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Falstersgade 44 ApS  
Frederikshaldgade 4B  
8200 Aarhus N

Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 34600007  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Direktion

Martin Juelsgaard Nielsen  
Martin Maribo  
Lone Maribo  
Lone Holleufer

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:  
Torben Bisgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Falstersgade 44 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 24. januar 2020

### Direktionen:

Martin Juelsgaard Nielsen

Martin Maribo

Lone Maribo

Lone Holleufer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Falstersgade 44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Falstersgade 44 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Åbyhøj, 24. januar 2020

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>251.794</b>	<b>-24</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-34.985	-29
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>216.809</b>	<b>-53</b>
	Finansielle omkostninger	-130.886	-153
	<b>Resultat før skat</b>	<b>85.923</b>	<b>-206</b>
	Skat af årets resultat	-26.877	44
	<b>Årets resultat</b>	<b>59.046</b>	<b>-163</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	59.046	-163
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>59.046</b>	<b>-163</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	5.845.052	5.435
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.845.052</b>	<b>5.435</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.845.052</b>	<b>5.435</b>
	Udsudte skatteaktiver	16.626	44
	Tilgodehavende skat	15.000	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>31.626</b>	<b>48</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>57.974</b>	<b>832</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>89.600</b>	<b>880</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.934.652</b>	<b>6.315</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	56.760	-2
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>136.760</b>	<b>78</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.788.299	4.956
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.788.299</b>	<b>4.956</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	170.000	169
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9
	Selskabsskat	0	2
	Anden gæld	830.094	1.101
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.009.594</b>	<b>1.281</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.797.892</b>	<b>6.237</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.934.652</b>	<b>6.315</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september</b>			
	Virksomhedskapital, primo	80.000	80
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
	Overført resultat, primo	-2.287	160
	Årets overførte resultat	59.046	-163
	<b>Overført resultat</b>	<b>56.760</b>	<b>-2</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>136.760</b>	<b>78</b>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 4 beskæftiget (sidste år 4).		
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.164.000	4.340
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut indregnet med TDKK 5.026 er der tinglyst ejer-pantebreve i ejendommen med nom. TDKK 5.598. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 5.845.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.v. samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 - 50 år	0-75%

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Juelsgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-042557820624

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-02-05 12:19:55Z

NEM ID 

## Lone Holleufer

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-971209014856

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-02-06 09:24:07Z

NEM ID 

## Lone Maribo

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-353569732512

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-09 14:27:27Z

NEM ID 

## Martin Maribo

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-577950695251

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-02-10 10:40:14Z

NEM ID 

## Torben Bisgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-02-10 10:47:08Z

NEM ID 


## Martin Juelsgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-042557820624

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-02-10 10:58:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4VSVU-G1QCY-JSBYF-WP8YE-XP55Q-B36LL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>