



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

ALEXANDER FOSS GADE 12 K/S
C/O HAUGAARD BRAAD, SKIBBROGADE 3 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2019

Orhan Yigen

CVR-NR. 35 64 83 72

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Alexander Foss Gade 12 K/S c/o Haugaard Braad Skibbrogade 3 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 35 64 83 72 Stiftet: 20. december 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Yasemin Yigen, formand Orhan Yigen Okan Yigen
Direktion	Okan Yigen
Komplementar	Tranekilde Komplementar ApS
Kommanditister	Tranekilde K2 ApS Tranekilde K1 ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Alexander Foss Gade 12 K/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. maj 2019

Direktion:

Okan Yigen

Bestyrelse:

Yasemin Yigen
Formand

Orhan Yigen

Okan Yigen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af Alexander Foss Gade 12 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Alexander Foss Gade 12 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 ledelsens 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, 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 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før værdiregulering af investeringsejendomme og gæld har udvist et tilfredsstillende positivt resultat efter renter.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.400.084	1.659.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	500.000
DRIFTSRESULTAT		1.500.084	2.159.165
Andre finansielle indtægter.....	1	29.654	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-937.709	-1.225.660
RESULTAT FØR SKAT		592.029	933.505
Skat af årets resultat.....	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		592.029	933.505
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		592.029	933.505
I ALT		592.029	933.505

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		49.100.000	49.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	49.100.000	49.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.100.000	49.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.132	0
Andre tilgodehavender.....		3.643	1.652
Periodeafgrænsningsposter.....		3.814	4.135
Tilgodehavender.....		9.589	5.787
Likvide beholdninger.....		414.088	179.193
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		423.677	184.980
AKTIVER.....		49.523.677	49.184.980
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.185.868	10.593.839
EGENKAPITAL.....	5	11.685.868	11.093.839
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.923.494	34.488.914
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	33.923.494	34.488.914
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	277.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.476	81.219
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.691.902	2.634.047
Anden gæld.....		713.019	695.836
Periodeafgrænsningsposter.....		95.918	191.125
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.914.315	3.602.227
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.837.809	38.091.141
PASSIVER.....		49.523.677	49.184.980
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	29.654	0	
	29.654	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	69.320	164.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	868.389	1.061.660	
	937.709	1.225.660	
Skat af årets resultat			3
Selskabet er et kommanditselskab, hvorfor det er de enkelte deltagere, der er skattesubjekter.			
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		35.387.288	
Kostpris 31. december 2018.....		35.387.288	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		13.612.712	
Årets værdireguleringer.....		100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		13.712.712	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		49.100.000	
Selskabets investeringsejendom er opført i 2015 og er beliggende på den tidligere eternitgrund i Aalborg. Ejendommen er indregnet til dagsværdi som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav i niveauet 3,50 % - 4,25 % jf. markedsrapport fra Nordicals.			
I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	10.593.839	11.093.839
Forslag til resultatdisponering.....		592.029	592.029
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	11.185.868	11.685.868

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	34.200.494	277.000	32.815.000	34.488.914	0	
	34.200.494	277.000	32.815.000	34.488.914	0	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening 34.200 tkr. er der stillet sikkerhed i investeringsejendom med en bogført værdi på 49.000 tkr.

7

Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

8

Der er tale om et ejendomsselskab med en administrator, der foretager de løbende arbejdsopgaver.

Direktionen modtager således ikke vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alexander Foss Gade 12 K/S for 2018 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

Nettoomsætning

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 udlejning samt omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Da selskabet via sin egenskab som kommandititselskab ikke er skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.