



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2020

---

Orhan Yigen

CVR-NR. 35 64 83 72

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Yasemin Yigen, formand Orhan Yigen Okan Yigen
<b>Direktion</b>	Okan Yigen
<b>Komplementar</b>	Tranekilde Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Tranekilde K2 ApS Tranekilde K1 ApS
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 11. marts 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 11. marts 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.608.284</b>	<b>1.400.084</b>
Personaleomkostninger.....	1	-117.279	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		52.294	100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.543.299</b>	<b>1.500.084</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	29.654
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.396.687	-937.709
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>146.612</b>	<b>592.029</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		146.612	592.029
<b>I ALT</b> .....		<b>146.612</b>	<b>592.029</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		49.200.000	49.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>49.200.000</b>	<b>49.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>49.200.000</b>	<b>49.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.473	2.132
Andre tilgodehavender.....		21.339	3.643
Periodeafgrænsningsposter.....		9.588	3.814
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>41.400</b>	<b>9.589</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>279.479</b>	<b>414.088</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>320.879</b>	<b>423.677</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>49.520.879</b>	<b>49.523.677</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.332.480	11.185.868
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>11.832.480</b>	<b>11.685.868</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.433.283	33.923.494
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>34.433.283</b>	<b>33.923.494</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	175.069	277.000
Gæld til pengeinstitutter.....		34.649	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.996	136.476
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.191.752	2.691.902
Anden gæld.....		727.438	713.019
Periodeafgrænsningsposter.....		57.212	95.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.255.116</b>	<b>3.914.315</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>37.688.399</b>	<b>37.837.809</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>49.520.879</b>	<b>49.523.677</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	112.216	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	852	0	
Andre personaleomkostninger.....	4.211	0	
	<b>117.279</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	29.654	
	<b>0</b>	<b>29.654</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	443.127	69.320	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	953.560	868.389	
	<b>1.396.687</b>	<b>937.709</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Selskabet er et kommanditselskab, hvorfor det er de enkelte deltagere, der er skattesubjekter.			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		35.387.288	
Tilgang.....		47.706	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>35.434.994</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		13.712.712	
Årets værdireguleringer.....		52.294	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>13.765.006</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>49.200.000</b>	

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.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			500.000	11.185.868	11.685.868	
Forslag til resultatdisponering.....				146.612	146.612	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>			<b>500.000</b>	<b>11.332.480</b>	<b>11.832.480</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	34.608.352	175.069	33.921.321	34.200.494	277.000	
	<b>34.608.352</b>	<b>175.069</b>	<b>33.921.321</b>	<b>34.200.494</b>	<b>277.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
			Regnskabsmæs-	Pantets nom.		
			sig værdi af	værdi eller		
			aktiver	restgæld		
			tkr.	tkr.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:						
Investeringsejendomme.....				49.100	0	
Realkreditlån, restgæld.....				0	34.793	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alexander Foss Gade 12 K/S for 2019 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 kommanditselskab ikke er skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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.