



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 APS
C/O HAUGAARD BRAAD ADVOKATFIRMA, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. maj 2021

Orhan Yigen

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Alexander Foss Gade 12 ApS c/o Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 48 04 67 Stiftet: 7. januar 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Yasemin Yigen, formand Orhan Yigen Okan Yigen
Direktion	Okan Yigen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Alexander Foss Gade 12 ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2021

Direktion:

Okan Yigen

Bestyrelse:

Yasemin Yigen
Formand

Orhan Yigen

Okan Yigen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Alexander Foss Gade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alexander Foss Gade 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 6. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med datterselskaberne Tranekilde K1 ApS og Tranekilde K2 ApS. Fusionen har medført, at ejendommen, beliggende Alexander Foss Gade 12, indregnes i nærværende regnskab. Som følge af fusionen er sammenligningstallene ikke sammenlignelige.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.642.587	-11.251
Personaleomkostninger.....	1	-254.845	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.500.000	0
DRIFTSRESULTAT		7.887.742	-11.251
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	119.865
Andre finansielle indtægter.....	2	0	38.567
Andre finansielle omkostninger.....	3	-676.677	-115.782
RESULTAT FØR SKAT		7.211.065	31.399
Skat af årets resultat.....	4	-1.586.434	19.413
ÅRETS RESULTAT		5.624.631	50.812
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	119.865
Overført resultat.....		5.624.631	-69.053
I ALT		5.624.631	50.812

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		55.700.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	55.700.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	8.393.906
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	8.393.906
ANLÆGSAKTIVER.....		55.700.000	8.393.906
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		731	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.511	3.739.752
Andre tilgodehavender.....		3.644	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	19.390
Periodeafgrænsningsposter.....		5.488	0
Tilgodehavender.....		35.374	3.759.142
Likvide beholdninger.....		29.110	7.125
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		64.484	3.766.267
AKTIVER.....		55.764.484	12.160.173
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	653.916
Overført resultat.....		6.197.840	-80.706
EGENKAPITAL.....		6.247.840	623.210
Hensættelse til udskudt skat.....		3.291.796	1.863
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.291.796	1.863
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.274.658	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	34.274.658	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		174.047	0
Gæld til pengeinstitutter.....		83	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.395	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.791.858	11.517.100
Selskabsskat.....		157.974	0
Anden gæld.....		707.122	0
Periodeafgrænsningsposter.....		51.711	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.950.190	11.535.100
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		46.224.848	11.535.100
PASSIVER.....		55.764.484	12.160.173
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	653.916	-80.707	623.209
Forslag til resultatdisponering.....			5.624.631	5.624.631
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-653.916	653.916	0
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	0	6.197.840	6.247.840

Selskabets reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode er blevet opløst i forbindelse med fusionen.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	247.250	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.515	0	
Andre personaleomkostninger.....	6.080	0	
	254.845	0	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	38.567	
	0	38.567	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	676.677	115.782	
	676.677	115.782	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	157.974	-19.390	
Regulering af udskudt skat.....	1.428.460	-23	
	1.586.434	-19.413	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		0	
Tilgang		43.315	
Tilgang ved fusion.....		40.731.679	
Kostpris 31. december 2020.....		40.774.994	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		0	
Årets værdireguleringer.....		6.500.000	
Værdireguleringer ved fusion.....		8.425.006	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		14.925.006	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		55.700.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabets investeringsejendom er opført i 2015 og beliggende på den tidligere eternitgrund i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 2.000 tkr - 2.100 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,75 % for boligejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

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.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning i Aalborg
Dagsværdi 31. december 2020.....	55.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.500.000

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	7.739.990
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed.....	-7.739.990
Kostpris 31. december 2020.....	0
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	653.916
Værdiregulering ved tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	-653.916
Værdireguleringer 31. december 2020.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	34.448.705	174.047	33.751.000	0
	34.448.705	174.047	33.751.000	0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tranekilde Invest af 1997 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for realkreditbelåning.

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Investeringsejendomme.....	55.700.000	34.448.705

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alexander Foss Gade 12 ApS for 2020 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år ikke indeholder ejendomsdrift mv., idet fusionen først er sket pr. 1. januar 2020.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Selskabets kapitalandele er fusioneret ind i selskabet pr. 1. januar 2020.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Kapitalandele er fusioneret ind i selskabet pr. 1. januar 2020.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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