



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

ÅLEKISTEVEJ 214-216 APS

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2020

Anders Gautier Christensen

CVR-NR. 37 18 15 79

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.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ålekistevej 214-216 ApS c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 18 15 79 Stiftet: 26. oktober 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Gautier Christensen Jacob Frederik Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Haugaard Braad

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ålekistevej 214-216 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. marts 2020

Direktion:

Anders Gautier Christensen

Jacob Frederik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ålekistevej 214-216 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ålekistevej 214-216 ApS 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 20. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. 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.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		2.664.042	2.393.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.223.001	-1.436.250
DRIFTSRESULTAT		4.887.043	956.916
Andre finansielle omkostninger.....	1	-630.224	-578.104
RESULTAT FØR SKAT		4.256.819	378.812
Skat af årets resultat.....	2	-936.513	-84.863
ÅRETS RESULTAT		3.320.306	293.949
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.320.306	293.949
I ALT		3.320.306	293.949

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		71.500.000	68.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	71.500.000	68.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		71.500.000	68.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		74.677	59.685
Andre tilgodehavender.....		538	2.483
Periodeafgrænsningsposter.....	4	0	6.233
Tilgodehavender.....		75.215	68.401
Likvide beholdninger.....		2.851.211	1.987.950
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.926.426	2.056.351
AKTIVER.....		74.426.426	70.756.351
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		10.890.868	8.624.917
EGENKAPITAL.....	5	10.940.868	8.674.917
Hensættelse til udskudt skat.....		3.073.755	2.434.624
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.073.755	2.434.624
Gæld til realkreditinstitutter.....		49.241.396	49.650.879
Momsreguleringsforpligtelse.....		0	6.212.463
Renteswap.....		1.580.533	228.796
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	50.821.929	56.092.138
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	374.465	1.217.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		102.258	100.699
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.816.038	0
Anden gæld.....		3.001.490	1.955.358
Periodeafgrænsningsposter.....		295.623	281.120
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.589.874	3.554.672
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		60.411.803	59.646.810
PASSIVER.....		74.426.426	70.756.351
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Afledte finansielle instrumenter	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	57.585	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	572.639	578.104	
	630.224	578.104	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	936.513	84.863	
	936.513	84.863	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		59.596.664	
Tilgang.....		576.999	
Kostpris 31. december 2019.....		60.173.663	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		9.103.336	
Årets værdireguleringer.....		2.223.001	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		11.326.337	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		71.500.000	
<p>Selskabets investeringsejendomme beliggende i København er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 4,00 %.</p> <p>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.</p>			
		2019 kr.	2018 kr.
Periodeafgrænsningsposter			4
Omkostninger.....	0		6.233
	0		6.233

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000	8.624.917	8.674.917	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-1.054.355	-1.054.355	
Forslag til resultatdisponering.....			3.320.306	3.320.306	
Egenkapital 31. december 2019.....		50.000	10.890.868	10.940.868	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	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...	49.615.861	374.465	47.395.457	49.980.879	330.000
Momsreguleringsforpligtelse....	0	0	0	7.099.958	887.495
Renteswap.....	1.580.533	0	1.580.533	228.796	0
	51.196.394	374.465	48.975.990	57.309.633	1.217.495
<p>Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswap har en restgæld på 30.000 tkr. og sikrer en fast rente på 0,73 % i restløbetiden på 7-8 år. Lån og renteswap er indgået med samme modpart.</p>					
 Eventualposter mv.					7
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.					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p> <p>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.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Selskabet har stillet pant nom. 50.085 tkr. til sikkerhed for gæld til realkredit i selskabets ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi udgør 71.500 tkr.					

NOTER**Note****Afledte finansielle instrumenter**

9

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentet kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 30 mio. kr. og har en restløbetid på 7-8 år, mens lånet har en restløbetid på 28 år. På balancedagen udgør dagsværdien 1.580.533 kr. (gæld).

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

Direktionen er ulønnet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ålekistevej 214-216 ApS 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 ejendomsomkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer 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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger 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.

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.

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.