



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

**EJENDOMSELSKABET 1990 APS**  
**C/O JØRN HELD, SOLBYEN 43, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2019

---

Jørn Held

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring fra ikke-uafhængig revisor 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>	Ejendomsselskabet 1990 ApS c/o Jørn Held Solbyen 43 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 81 20 05 Stiftet: 12. juni 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Sabrina Guldager, formand Isabella Held, næstformand Jørn Held Birthe Held
<b>Direktion</b>	Jørn Held
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet 1990 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 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 direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørn Held

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Sabrina Guldager  
Formand

\_\_\_\_\_  
Isabella Held  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jørn Held

\_\_\_\_\_  
Birthe Held

## ERKLÆRING FRA IKKE-UAFHÆNGIG REVISOR OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 1990 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1990 ApS 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 23. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Sammenligningstallene dækker en periode på 18 måneder.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **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.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>921.634</b>	<b>1.196.332</b>
Personaleomkostninger.....	1	-20.909	-27.509
Af- og nedskrivninger.....		-137.521	-206.282
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>763.204</b>	<b>962.541</b>
Andre finansielle indtægter.....		12.673	73.526
Andre finansielle omkostninger.....		-321.536	-554.873
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>454.341</b>	<b>481.194</b>
Skat af årets resultat.....	2	-100.155	-106.253
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>354.186</b>	<b>374.941</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		180.000	172.332
Overført resultat.....		174.186	202.609
<b>I ALT</b> .....		<b>354.186</b>	<b>374.941</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		16.225.277	16.362.798
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>16.225.277</b>	<b>16.362.798</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.225.277</b>	<b>16.362.798</b>
Likvide beholdninger.....		175.006	44.152
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>175.006</b>	<b>44.152</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.400.283</b>	<b>16.406.950</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		376.795	202.609
Forslag til udbytte.....		180.000	172.332
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>606.795</b>	<b>424.941</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		29.770	2.699
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>29.770</b>	<b>2.699</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.812.365	11.036.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.812.365</b>	<b>11.036.601</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	223.997	272.077
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		73.084	103.554
Anden gæld.....		4.644.272	4.557.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.951.353</b>	<b>4.942.709</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.763.718</b>	<b>15.979.310</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.400.283</b>	<b>16.406.950</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2018 kr.	2016/17 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					
Løn og gager.....	18.000	18.000			
Andre personaleomkostninger.....	2.909	9.509			
	<b>20.909</b>	<b>27.509</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.084	103.554			
Regulering af udskudt skat.....	27.071	2.699			
	<b>100.155</b>	<b>106.253</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		16.569.080			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>16.569.080</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		206.282			
Årets afskrivninger .....		137.521			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>343.803</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>16.225.277</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	202.609	172.332	424.941	
Betalt udbytte.....			-172.332	-172.332	
Forslag til årets resultatdisponering.....		174.186	180.000	354.186	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>376.795</b>	<b>180.000</b>	<b>606.795</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	11.036.362	223.997	9.840.338	11.308.678	272.077
	<b>11.036.362</b>	<b>223.997</b>	<b>9.840.338</b>	<b>11.308.678</b>	<b>272.077</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 10.960 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 16.225 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 1990 ApS 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-90 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af 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, 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.

### 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.

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.