

**Budolfi Plads A/S**  
Råensvej 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37987298

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Schultz

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Budolfi Plads A/S  
Råensvej 1  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37987298

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Eigild Bødker Christensen, formand  
Thomas Schultz  
Kristian Højsleth

### **Direktion**

Kristian Højsleth

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Budolfi Plads A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.05.2019

### Direktion

Kristian Højsleth

### Bestyrelse

Eigild Bødker Christensen  
formand

Thomas Schultz

Kristian Højsleth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Budolfi Plads A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Budolfi Plads A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 15.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning, administration og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 371 t.kr., hvorefter egenkapitalen er negativ med 689 t.kr. Aktiviteten i selskabet er under opbygning, hvilket afspejler sig i årets resultat.

Selskabet har i året tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, det er ledelsens forventning, at den gennem fremtidig indtjening kan reetablere selskabskapitalen.

Selskabet understøttes finansielt af ejerkredsen.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(370.614)</b>	<b>(818.248)</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>(370.614)</b>	<b>(818.248)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(370.614)	(818.248)
		<b>(370.614)</b>	<b>(818.248)</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		171.633.885	104.676.779
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>171.633.885</b>	<b>104.676.779</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>171.633.885</b>	 <b>104.676.779</b>
 Andre tilgodehavender		2.809.911	3.921.672
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.809.911</b>	<b>3.921.672</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>22.541</b>	 <b>37.027</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.832.452</b>	 <b>3.958.699</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>174.466.337</b>	 <b>108.635.478</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.188.862)</u>	<u>(818.248)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(688.862)</u></b>	<b><u>(318.248)</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.750	217.713
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2	<u>175.026.449</u>	<u>108.736.013</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>175.155.199</u></b>	<b><u>108.953.726</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>175.155.199</u></b>	<b><u>108.953.726</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>174.466.337</u></b>	<b><u>108.635.478</u></b>

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(818.248)	(318.248)
Årets resultat	0	(370.614)	(370.614)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.188.862)</b>	<b>(688.862)</b>

## Noter

	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	104.676.779
Tilgange	<u>66.957.106</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>171.633.885</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>171.633.885</u></b>
Indregnede renter	<u>9.427.519</u>

Byggeprojekter er optaget til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 31.12.2018.

### **2. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse**

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse omfatter gæld til SEBC II ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ingen sammenligningstal fremgår.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabet blev stiftet 06.09.16 hvorfor regnskabsåret 2016/17 omfatter 16 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under opførsel, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.