

# Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS

Østre Fælledvej 16, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 38 16 61 31

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2020

Dirigent:



Michael Vestergaard



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 8. december 2020  
Direktion:



Michael Vestergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

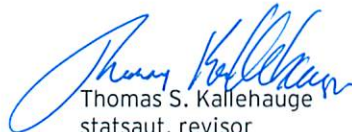
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. december 2020  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren V. Nejmman  
statsaut. revisor  
mne32775



Thomas S. Kallehauge  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS
Adresse, postnr., by	Østre Fælledvej 16, 9400 Nørresundby
CVR-nr.	38 16 61 31
Stiftet	28. oktober 2016
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Michael Vestergaard
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udvikling og opførelse af byggeprojekter samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 145.992 kr. mod et overskud på 1.665.067 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 1.771.227 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	<b>Bruttofortjeneste</b>	419.996	1.324.528
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	992.276
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	419.996	2.316.804
2	Finansielle indtægter	60.378	19.233
3	Finansielle omkostninger	-290.948	-201.335
	<b>Resultat før skat</b>	189.426	2.134.702
4	Skat af årets resultat	-43.434	-469.635
	<b>Årets resultat</b>	145.992	1.665.067
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	145.992	1.665.067
		145.992	1.665.067

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	11.700.000	11.700.000
		<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.700.000</u>	<u>11.700.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.679	0
		<u>3.679</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	129.453	72.377
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>133.132</u>	<u>72.377</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>11.833.132</u>	<u>11.772.377</u>



## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.721.227	1.575.235
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.771.227</b>	<b>1.625.235</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	218.301	218.301
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>218.301</b>	<b>218.301</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.681.030	3.109.974
	Anden gæld	1.540.358	1.912.792
		<b>8.221.388</b>	<b>5.022.766</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>327.808</b>	<b>294.422</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.999	9.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	891.634	3.529.508
	Skyldig sambeskatningsbidrag	43.434	235.045
	Deposita	137.000	138.000
	Anden gæld	213.341	700.100
		<b>1.622.216</b>	<b>4.906.075</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.843.604</b>	<b>9.928.841</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.833.132</b>	<b>11.772.377</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	1.575.235	1.625.235
Overført via resultatdisponering	0	145.992	145.992
Egenkapital 30. juni 2020	<u>50.000</u>	<u>1.721.227</u>	<u>1.771.227</u>

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Poul Anker Bechs Vej 3-13 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af rækkehuse indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Indtægter ved udlejning af rækkehus indregnes som omsætning i takt med huslejen forfalder, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets samlede husleje.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtæger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-  
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-  
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-  
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der  
foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et  
tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, hvis denne er  
lavere end regnskabsmæssig værdi.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS  
39.

#### Selskabsskat

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 betalte  
acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem  
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af  
skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af  
den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver  
indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-  
tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.  
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af  
afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af  
den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i  
resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60.378	19.233
	<u>60.378</u>	<u>19.233</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	90.332	136.684
Andre finansielle omkostninger	200.616	64.651
	<u>290.948</u>	<u>201.335</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	43.434	235.045
Årets regulering af udskudt skat	0	234.590
	<u>43.434</u>	<u>469.635</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2019		<u>10.707.724</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>10.707.724</u>
Opskrivninger 1. juli 2019		<u>992.276</u>
Opskrivninger 30. juni 2020		<u>992.276</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<u><u>11.700.000</u></u>

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020****Noter****6 Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Aalborg.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 4 %.

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.242 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede virksomheder for danske De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**9 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020 på 11.700 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 11.700 t.kr.