



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 ØSTRE ALLE 102 A/S**

**ØSTRE ALLE 102, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2023

---

**Christian Søndergaard Breck Nielsen**

**CVR-NR. 39 95 31 10**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S Østre Alle 102 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 95 31 10 Stiftet: 10. oktober 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Orla Nielsen, formand Christian Søndergaard Breck Nielsen Helvig Ottilie Marie Søndergaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Christian Søndergaard Breck Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Christian Søndergaard Breck  
Nielsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Knud Orla Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Christian Søndergaard Breck  
Nielsen

\_\_\_\_\_  
Helvig Ottilie Marie Søndergaard  
Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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 21. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og drift af udlejningsejendomme.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>247.868</b>	<b>-9.530</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-224.416	-80.507
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>23.452</b>	<b>-90.037</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	-4.165
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>23.452</b>	<b>-94.202</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		23.452	-94.202
<b>I ALT</b> .....		<b>23.452</b>	<b>-94.202</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.700.478	13.301.404
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.700.478</b>	<b>13.301.404</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.700.478</b>	<b>13.301.404</b>
Andre tilgodehavender.....		0	7.142
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>7.142</b>
Likvide beholdninger.....		0	655
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>7.797</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.700.478</b>	<b>13.309.201</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-85.570	-109.022
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>414.430</b>	<b>390.978</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.348.675	3.747.474
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.348.675</b>	<b>3.747.474</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		407.616	462.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Anden gæld.....		9.519.757	8.698.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.937.373</b>	<b>9.170.749</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>13.286.048</b>	<b>12.918.223</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.700.478</b>	<b>13.309.201</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	-109.022	390.978
Forslag til resultatdisponering.....		23.452	23.452
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-85.570</b>	<b>414.430</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	0	4.165		
	<b>0</b>	<b>4.165</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022.....		13.301.404		
Tilgang.....		399.074		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>13.700.478</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>13.700.478</b>		
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		26.400		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Ejendomme under opførsel		
Dagsværdi 31. december 2022.....		13.700.478		
Selskabets investeringsejendom består af en grund beliggende i det centrale Aalborg.				
Grunden er erhvervet med henblik på at opføre nybyggeri med henblik på salg.				
Da investeringsejendommen er under opførelse, indregnes den til kostpris pr. 31. december 2022 som udtryk for dagsværdi.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.756.291	407.616	1.592.213	4.209.483
	<b>3.756.291</b>	<b>407.616</b>	<b>1.592.213</b>	<b>4.209.483</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.756 tkr. til kursværdi, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.700 tkr.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for 2022 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

### 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 øvrige administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som udtryk for dagsværdi.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.