



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2024

Christian Søndergaard Breck Nielsen

CVR-NR. 39 95 31 10

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Knud Orla Nielsen, formand Christian Søndergaard Breck Nielsen Helvig Ottilie Marie Søndergaard Nielsen
Direktion	Christian Søndergaard Breck Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. maj 2024

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 kapitalejeren i Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 28. maj 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		299.138	247.868
Andre finansielle indtægter.....		512	0
Andre finansielle omkostninger.....		-336.742	-224.416
RESULTAT FØR SKAT		-37.092	23.452
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-37.092	23.452
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-37.092	23.452
I ALT		-37.092	23.452

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		14.309.718	13.700.478
Materielle anlægsaktiver.....	1	14.309.718	13.700.478
ANLÆGSAKTIVER.....		14.309.718	13.700.478
Likvide beholdninger.....		34.125	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.125	0
AKTIVER.....		14.343.843	13.700.478
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-122.662	-85.570
EGENKAPITAL.....		377.338	414.430
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.951.745	3.348.675
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	2.951.745	3.348.675
Gæld til realkreditinstitutter.....		405.370	407.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Anden gæld.....		10.599.390	9.519.757
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.014.760	9.937.373
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.966.505	13.286.048
PASSIVER.....		14.343.843	13.700.478
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	-85.570	414.430
Forslag til resultatdisponering.....		-37.092	-37.092
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	-122.662	377.338

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
kr.	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	13.700.478	
Tilgang.....	609.240	
Kostpris 31. december 2023.....	14.309.718	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	14.309.718	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	144.463	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
kr.	Ejendomme under opførelse	
Dagsværdi 31. december 2023.....	14.309.718	
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 2023 som udtryk for dagsværdi.		
Langfristede gældsforpligtelser		2
	31/12 2023 gæld i alt	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.357.115	3.756.291
	3.357.115	3.756.291
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		3
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.357 tkr. til kursværdi, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.310 tkr.		
	2023	2022
Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
		4

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østre Alle 102 A/S for 2023 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. Oprævede 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 af årets resultat

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.