

Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS

Jægervænget 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 09 31 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2020.

Nicolai Rask
Dirigent

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
redmark.dk

A member of
mgiworldwide 



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2020

Direktion

Steffen Hede

Nicolai Rask

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS
Jægervænget 6
9000 Aalborg

CVR-nr.: 40 09 31 09
Stiftet: 14. december 2018
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Steffen Hede
Nicolai Rask

Revisor Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Modervirksomhed Rask & Hede Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 831 t.kr. mod -18 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 876 t.kr. mod 7.258 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2019 kr.	14/12 - 31/12 2018 kr.
Bruttofortjeneste	830.561	-18.170
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	9.300.000
Driftsresultat	1.130.561	9.281.830
Andre finansielle indtægter	126.575	25.445
Øvrige finansielle omkostninger	-133.562	0
Resultat før skat	1.123.574	9.307.275
Skat af årets resultat	-247.472	-2.049.398
Årets resultat	876.102	7.257.877
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	876.102	7.257.877
Disponeret i alt	876.102	7.257.877

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>20.300.000</u>	<u>20.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>6.630.965</u>	<u>86.231</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.630.965</u>	<u>86.231</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.630.965</u>	<u>86.231</u>
Aktiver i alt	<u>26.930.965</u>	<u>20.086.231</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overført resultat	9.213.069	8.336.967
Egenkapital i alt	9.263.069	8.386.967
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.159.987	2.049.398
Hensatte forpligtelser i alt	2.159.987	2.049.398
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	9.264.816	9.290.261
5 Gæld til pengeinstitutter	5.449.926	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.714.742	9.290.261
Kortfristet del af langfristet gæld	205.000	0
Gæld til pengeinstitutter	18.087	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	276.862	276.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	18.170
Selskabsskat	136.884	0
Anden gæld	146.334	65.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	793.167	359.605
Gældsforpligtelser i alt	15.507.909	9.649.866
Passiver i alt	26.930.965	20.086.231
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/12 2019 kr.	14/12 - 31/12 2018 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	10.700.000	10.700.000
Kostpris 31. december 2019	10.700.000	10.700.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	9.300.000	0
Årets regulering til dagsværdi	300.000	9.300.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	9.600.000	9.300.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	20.300.000	20.000.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien er en afkastprocent på 4,5% - 5,5% anvendt.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	50.000	50.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	8.336.967	0
Årets overførte overskud eller underskud	876.102	7.257.877
Overført fra overkurs ved emission	0	1.079.090
	9.213.069	8.336.967

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.264.816	9.290.261
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>9.264.816</u>	<u>9.290.261</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.654.926	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-205.000</u>	<u>0</u>
	<u>5.449.926</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.630.000</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.265 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 20.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.580 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 5.450. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 20.300 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rask & Hede Holding ApS, CVR-nr. 39670712 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan aflæses i administrationselskabet Rask & Hede Holding ApS, CVR-nr. 39670712.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Reberbansgade, Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.