



BOGFØRINGS & REGNSKABSASSISTANCE

V/ ERIK SONDRUP ANDERSEN  
REGISTRERET REVISOR

SOLHØJSVEJ 57B - 9210 AALBORG SØ  
Tlf. 98 14 45 03 | erik@57b.dk

CVR: 12995636

*Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS  
Forbindelsesvejen 115  
9400 Nørresundby*

*CVR-nr: 40 21 02 37*

*ÅRSRAPPORT  
29. januar - 31. december 2019*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/8 2020

Kim Hamborg Sjørup

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

**Årsregnskab 29. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 29. januar - 31. december 2019 for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 29. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Nørresundby, den 7/8 2020**

**Direktion**

**Anders Hesselvang**

**Kim Hamborg Sjørup**

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

**Til den daglige ledelse i Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS for perioden 29. 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 SØ, den 7/8 2020**

**57B ApS**

**CVR-nr.: 12995636**

**Registreret revisor  
Erik Sondrup Andersen  
mne5334**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af erhvervslokaler og lejlighed til beboelse.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet forventes at oparbejde et overskud i 2020 som er noget bedre end i 2019.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Fravalg af revision**

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, fratrukket ejendommens udgifter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **Selskabsskat 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 aconto skatter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



RESULTATOPGØRELSE  
29. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>151.364</b>
Andre finansielle omkostninger .....	83.884-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>67.480</b>
1 Skat af årets resultat .....	16.808-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>50.672</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	50.672
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>50.672</b>

AKTIVER

	2019
2 Grunde og bygninger.....	3.069.250
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.069.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.069.250</b>
Andre tilgodehavender .....	12.332
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>12.332</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>14.766</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>27.098</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.096.348</b>

## PASSIVER

	2019
Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat .....	50.672
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>100.672</b>
3 Hensættelse til udskudt skat .....	6.776
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.776</b>
Prioritetsgæld .....	1.629.377
Kreditinstitutter .....	976.220
Deposita.....	19.500
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.625.097</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	92.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.000
5 Selskabsskat .....	10.032
Anden gæld .....	2.355
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	250.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>363.803</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.988.900</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.096.348</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8 Ejerforhold</b>	

EGENKAPITALOPGØRELSE

2019

Virksomhedskapital primo .....	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>
Årets resultat .....	50.672
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>50.672</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>100.672</b>

## NOTER

				2019
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....				10.032
Regulering af udskudt skat.....				6.776
				<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>				<b>16.808</b>
				<hr/> <hr/>
				Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Tilgang i årets løb.....				3.069.250
				<hr/>
Kostpris 31. december 2019				3.069.250
				<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>				<b>3.069.250</b>
				<hr/> <hr/>
<b>3 Udskudt skat</b>				
	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle	
Materielle anlægsaktiver .....	3.069.250	3.038.450	30.800	
Omsætningsaktiver.....	27.098	27.098	0	
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.625.097-	2.625.097-	0	
Kortfristede gældsforpligtelser.....	363.803-	363.803-	0	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
	<b>107.448</b>	<b>76.648</b>	<b>30.800</b>	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>				<b>6.776</b>
				<hr/> <hr/>
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen.....				6.776
				<hr/>
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>				<b>6.776</b>
				<hr/> <hr/>

2019

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.721.793	92.416	1.262.196
Kreditinstitutter .....	976.220	0	0
Deposita.....	19.500	0	0
	<u>2.717.513</u>	<u>92.416</u>	<u>1.262.196</u>

<b>5 Selskabsskat</b>	2019
Skat af årets resultat .....	10.032
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u>10.032</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen Eventualforpligtelser.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforening og pengeinstitut.

**8 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

**Anders Hesselvang (ejerandel 50 %)**

**Kim Hamborg Sjørup (ejerandel 50 %)**