



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

ALEXANDER FOSS GADE 10 APS
C/O EJENDOMSADM. HAUGAARD BRAAD, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. maj 2021

Orhan Yigen

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Alexander Foss Gade 10 ApS c/o Ejendomsadm. Haugaard Braad Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 36 46 25 Stiftet: 21. marts 2019 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Yasemin Yigen Orhan Yigen Okan Yigen
Direktion	Okan Yigen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank
Advokat	Hovmøller Thorup P/S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Alexander Foss Gade 10 ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 6. maj 2021

Direktion:

Okan Yigen

Bestyrelse:

Yasemin Yigen

Orhan Yigen

Okan Yigen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Alexander Foss Gade 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alexander Foss Gade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, 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 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 6. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommen omfatter et erhvervslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før værdiregulering af investeringsejendomme og gæld har udvist et tilfredsstillende positivt resultat efter renter.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.407.360	734.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.190.000	1.074.120
DRIFTSRESULTAT		2.597.360	1.808.226
Andre finansielle omkostninger.....	1	-301.042	-191.155
RESULTAT FØR SKAT		2.296.318	1.617.071
Skat af årets resultat.....	2	-506.004	-356.746
ÅRETS RESULTAT		1.790.314	1.260.325
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.790.314	1.260.325
I ALT		1.790.314	1.260.325

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		25.750.000	24.560.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.750.000	24.560.000
ANLÆGSAKTIVER.....		25.750.000	24.560.000
Andre tilgodehavender.....		3.943	3.945
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	65.289
Tilgodehavender.....		3.943	69.234
Likvide beholdninger.....		0	405.012
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.943	474.246
AKTIVER.....		25.753.943	25.034.246
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.050.639	1.260.325
EGENKAPITAL.....		3.100.639	1.310.325
Hensættelse til udskudt skat.....		869.389	422.035
HENSATTE FORPLIGTELSE		869.389	422.035
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.307.857	12.961.590
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.307.857	12.961.590
Gæld til realkreditinstitutter.....		657.156	652.276
Gæld til pengeinstitutter.....		7.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		98.037	47.176
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.478.088	9.553.727
Selskabsskat.....		58.650	0
Anden gæld.....		176.277	87.117
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.476.058	10.340.296
GÆLDSFORPLIGTELSE		21.783.915	23.301.886
PASSIVER.....		25.753.943	25.034.246
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	1.260.325	1.310.325
Forslag til resultatdisponering.....		1.790.314	1.790.314
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	3.050.639	3.100.639

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	74.044	48.273	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	226.998	142.882	
	301.042	191.155	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.650	-65.289	
Regulering af udskudt skat.....	447.354	422.035	
	506.004	356.746	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2020.....	23.485.880	
Kostpris 31. december 2020.....	23.485.880	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	1.074.120	
Årets værdireguleringer.....	1.190.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	2.264.120	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	25.750.000	

Selskabets investeringsejendom er opført i 2015 og beliggende på den tidligere eternitgrund i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 1.450 tkr - 1.650 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,00 % for detailejendomme, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.965.013	657.156	9.660.123	13.613.866	
	12.965.013	657.156	9.660.123	13.613.866	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tranekilde Invest af 1997 A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 12.965 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 25.750 tkr.

Hæftelser overfor "Den Overordnede Grundejerforening på Eternitten" udgør 45 tkr.

Hæftelser overfor "Ejerforeningen Alexander Foss Gade 10-12" med begrænset ansvar udgør 5 tkr.

	2020	2019
--	------	------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Der er tale om et ejendomsselskab med en administrator, der foretager de løbende arbejdsopgaver.

Direktionen modtager således ikke vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alexander Foss Gade 10 ApS for 2020 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

Nettoomsætning

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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.