

# **Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation**

c/o Prodomus, Boulevarden 11, 9000 Aalborg

CVR-nr. 58 86 39 12

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2021.

---

Jesper Studsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Likvidatorpåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Likvidatorberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Likvidatorberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Likvidatorpåtegning

---

Likvidator har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Likvidator anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Likvidatorberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. juni 2021

### Likvidator

Jesper Studsgaard  
Likvidator

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Som omtalt i note 1 henleder vi opmærksomheden på, at selskabet er under likvidation. De anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

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 25. juni 2021

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Frank Nørgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27773

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation  
c/o Prodomus, Boulevarden 11  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 58 86 39 12  
Stiftet: 2. august 1976  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Likvidationens indtræden: 14. juni 2021  
Indrykning i erhvervsstyrelsens  
edb-informationssystem: 14. juni 2021  
3-måneders fristen er udløbet: 14. september 2021

**Likvidator** Jesper Studsgaard, Vingårdsgade 22, 3., 9000 Aalborg, Likvidator

**Revisor** Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse** Danske Bank

## Likvidatorberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter køb, salg samt udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er trådt i likvidation, og årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

På den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2021 blev det besluttet at lade selskabet træde i solvent likvidation. Advokat Jesper Studsgaard blev valgt til likvidator og indtrådte herefter i selskabets ledelsesfunktioner.

Selskabet er under afvikling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 206 t.kr. mod 106 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.417 t.kr. mod 66 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>205.528</b>	<b>106</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.760.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.965.528</b>	<b>106</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.399	86
Andre finansielle indtægter	0	28
Øvrige finansielle omkostninger	-40.078	-111
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.944.849</b>	<b>109</b>
Skat af årets resultat	-1.527.853	-43
<b>Årets resultat</b>	<b>5.416.996</b>	<b>66</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.900
Overføres til overført resultat	7.791.336	0
Overføres til øvrige reserver	-2.374.340	375
Disponeret fra overført resultat	0	-4.209
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.416.996</b>	<b>66</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	11.910.000	5.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.910.000</u>	<u>5.900</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.910.000</u></b>	<b><u>5.900</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	2.510
Andre tilgodehavender	39.807	3
Tilgodehavender i alt	<u>39.808</u>	<u>2.513</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	354
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>354</u>
Likvide beholdninger	<u>1.510.851</u>	<u>1.395</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.550.659</u></b>	<b><u>4.262</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.460.659</u></b>	<b><u>10.162</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200
Øvrige reserver	0	2.374
Overført resultat	8.711.087	920
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.911.087</u></b>	<b><u>7.394</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.172.694	1.030
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.172.694</u></b>	<b><u>1.030</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.614	28
Gæld til tilknyttede virksomheder	856.904	0
Selskabsskat	385.110	37
Anden gæld	1.118.250	1.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.376.878	1.738
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.376.878</u></b>	<b><u>1.738</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.460.659</u></b>	<b><u>10.162</u></b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er trådt i likvidation, og årsregnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet.

Selskabet er trådt i likvidation, og årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

På den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2021 blev det besluttet at lade selskabet træde i solvent likvidation. Advokat Jesper Studsgaard blev valgt til likvidator og indtrådte herefter i selskabets ledelsesfunktioner.

Selskabet er under afvikling.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2020	12.190.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.010.000</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2020	<u>1.218.406</u>	<u>1.218</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>1.218.406</u></b>	<b><u>1.218</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	4.681.594	4.682
Årets regulering til dagsværdi	6.760.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-750.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>10.691.594</u></b>	<b><u>4.682</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>11.910.000</u></b>	<b><u>5.900</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til en dagsværdi, som afspejler de faktiske opnåede salgspriser ved afståelsen af ejendommene i 2021. Dette er vurderet som svarende til dagsværdien på regnskabsafslutningstidspunktet.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 50 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt ejerpantebrev på i alt 15 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Vesterbro 82. Ejerpantebrevene giver pant i matr. nr. 4 a, Aalborg Bygrunde. Den bogførte værdi heraf udgør t.kr. 1.130.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bela Invest Aalborg ApS, CVR-nr. 41113588, 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### De væsentligste modifikationer som følge af likvidationen

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af likvidationen er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Som følge heraf er målingen af aktiver og passiver ikke sammenlignelig med sidste års måling.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer i forbindelse med likvidationens indtræden er indregnet i resultatopgørelsen, herunder honoraromkostninger til likvidator og revisor og diverse gebyrer i forbindelse med likvidationen.

### 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.

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 lejeindtægter og lejeomkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved fi-nansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 og for betalte acon-toskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsanpartsselskabet af 2/8-1976 under frivillig likvidation solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royal-ties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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