

**AKTIESELSKABET MATR.
NR. 52 NØRRE KVARTER**
Bavnehøj Allé 36
2450 København SV
CVR-nr. 87831817

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2019

Dirigent

Navn: Mårten Jesper Hede

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AKTIESELSKABET MATR. NR. 52 NØRRE KVARTER
Bavnehøj Allé 36
2450 København SV

CVR-nr.: 87831817

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede

Helle Nygaard Pedersen

Lone Hede

Direktion

Mårten Jesper Hede

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26 4. sal

9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for AKTIESELSKABET MATR. NR. 52 NØRRE KVARTER.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.12.2019

Direktion

Mårten Jesper Hede

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede

Helle Nygaard Pedersen

Lone Hede

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AKTIESELSKABET MATR. NR. 52 NØRRE KVARTER

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AKTIESELSKABET MATR. NR. 52 NØRRE KVARTER for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 508 t.kr. Selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 10.560 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.005.213	1.195.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Driftsresultat		1.005.213	3.195.248
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.924	10.360
Andre finansielle omkostninger		<u>(364.534)</u>	<u>(398.797)</u>
Resultat før skat		651.603	2.806.811
Skat af årets resultat	2	<u>(143.353)</u>	<u>(617.499)</u>
Årets resultat		<u>508.250</u>	<u>2.189.312</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>508.250</u>	<u>2.189.312</u>
		<u>508.250</u>	<u>2.189.312</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	30.000.000	30.000.000
Anlægsaktiver		30.000.000	30.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		191.773	283.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		430.028	287.156
Tilgodehavender		621.801	570.446
Likvide beholdninger		383.814	77.531
Omsætningsaktiver		1.005.615	647.977
Aktiver		31.005.615	30.647.977

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>10.060.310</u>	<u>9.552.060</u>
Egenkapital		<u>10.560.310</u>	<u>10.052.060</u>
Udskudt skat		<u>4.667.056</u>	<u>4.670.366</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.667.056</u>	<u>4.670.366</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.475.338</u>	<u>14.589.274</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>14.475.338</u>	<u>14.589.274</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	126.969	122.038
Deposita		526.742	526.742
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.400	69.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	18.889
Skyldig selskabsskat		146.663	168.052
Anden gæld		<u>410.637</u>	<u>431.156</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.302.911</u>	<u>1.336.277</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.778.249</u>	<u>15.925.551</u>
Passiver		<u>31.005.615</u>	<u>30.647.977</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.552.060	10.052.060
Årets resultat	0	508.250	508.250
Egenkapital ultimo	500.000	10.060.310	10.560.310

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	146.663	168.052
Ændring af udskudt skat	<u>(3.310)</u>	<u>449.447</u>
	<u>143.353</u>	<u>617.499</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>22.236.000</u>
Kostpris ultimo	<u>22.236.000</u>
Opskrivninger primo	<u>7.764.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>7.764.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.000.000</u>

Investeringsejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendom er beliggende i København.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,61% pr. 30.06.2019 (3,61% i 2017/18).

En stigning på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 3.650 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 2.847 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 4.823 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 3.762 t.kr.

Normaliseret driftsafkast anvendt i beregningen er fastsat til 1.084 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Samtlige lejligheder har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og der budgetteres ikke med tomgang.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	126.969	122.038	14.475.338	14.350.318
	126.969	122.038	14.475.338	14.350.318

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brdr. Hede A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret i ejerpantebrev nom. 312 t.kr. i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret i skadesløsbreve nom. 7.300 t.kr. i ejendom.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom nom. 14.627 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendomme udgør 30.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med enkelte reklassifikationer.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, drift og administration af ejendom.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende

Anvendt regnskabspraksis

år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.