

Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS

CVR-nr. 34 87 90 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2015.

Casper Borgen Kjøller
Dirigent

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
redmark.dk



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. maj 2015

Direktion

Casper Borgen Kjøller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 26. maj 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Peter Fjeldgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS Skibbrogade 3, 2. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 87 90 01
	Stiftet: 6. december 2012
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Casper Borgen Kjøller
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i drift af udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 289 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 22 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatoppgørelse

<u>Note</u>	1/1 2014 - 31/12 2014 kr.	6/12 2012 - 31/12 2013 t.kr.
Bruttofortjeneste	289.269	591
Værdiregulering af investeringsejendomme	-75.799	146
Driftsresultat	213.470	737
1 Øvrige finansielle omkostninger	-185.690	-322
Resultat før skat	27.780	415
Skat af årets resultat	-6.112	-116
Årets resultat	21.668	299
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	21.668	299
Disponeret i alt	21.668	299

Balance 31. december

Aktiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	10.550.000	10.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.550.000</u>	<u>10.250</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.550.000</u>	<u>10.250</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	424.040	416
Andre tilgodehavender	0	14
Tilgodehavender i alt	<u>424.040</u>	<u>430</u>
Likvide beholdninger	<u>74.960</u>	<u>109</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>499.000</u>	<u>539</u>
Aktiver i alt	<u>11.049.000</u>	<u>10.789</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80
4	Overført resultat	320.631	299
	Egenkapital i alt	400.631	379
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	48.748	43
	Hensatte forpligtelser i alt	48.748	43
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.984.504	7.937
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.984.504	7.937
	Kortfristet del af langfristet gæld	56.000	56
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	69.977	84
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.298.479	2.033
	Selskabsskat	0	73
	Anden gæld	190.661	184
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.615.117	2.430
	Gældsforpligtelser i alt	10.599.621	10.367
	Passiver i alt	11.049.000	10.789
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			
8 Nærtstående parter			

Noter

	1/1 2014 - 31/12 2014 kr.	6/12 2012 - 31/12 2013 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	33.041	108
Andre renteomkostninger	152.649	214
	185.690	322
	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	10.015.460	10.015
Tilgang i årets løb	272.028	0
Kostpris 31. december 2014	10.287.488	10.015
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	234.540	235
Årets regulering til dagsværdi	27.972	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	262.512	235
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	10.550.000	10.250
<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.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,35</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	80.000	80
	80.000	80

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	298.963	0
Årets overførte overskud eller underskud	21.668	299
	320.631	299

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	56.000	7.564.737	8.040.504	7.993
	56.000	7.564.737	8.040.504	7.993

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.040 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10.550 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Magnus Kjøller Holding ApS 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.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Magnus Kjøller Ejendomme A/S, Skibbrogade 3, 3. tv., 9000 Aalborg

Noter

Ejerforhold (fortsat)

Koncernforhold

Ejendomsselskabet Islandsgade 6 Aalborg ApS indgår i koncernregnskabet for Magnus Kjøller Holding ApS, cvr-nr. 31 57 59 07.