

# **Ejendomsselskabet Østerbro 82 Aalborg ApS**

CVR-nr. 34 87 89 35

## **Årsrapport**

**6. december 2012 - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2014.

---

**Jan Thomsen**  
Dirigent

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29442789  
[redmark.dk](http://redmark.dk)



## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer                     | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 6. december 2012 - 31. december 2013</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse                                       | 9           |
| Balance   | 10          |
| Noter   | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 6. december 2012 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Østerbro 82 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2012 - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2013/14 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. juni 2014

**Direktion**

Jan Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Østerbro 82 Aalborg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 82 Aalborg ApS for regnskabsåret 6. december 2012 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 18. juni 2014

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

Peter Fjeldgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Østerbro 82 Aalborg ApS<br>Skibbrogade 3, 3. sal<br>9000 Aalborg     |
|                        | CVR-nr.: 34 87 89 35   |
|                        | Stiftet: 6. december 2012  |
|                        | Hjemsted: Aalborg  |
|                        | Regnskabsår: 6. december - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Jan Thomsen  |
| <b>Revision</b>        | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,<br>Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit Bank  |

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i drift af udlejningsvirksomhed

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 287 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.535 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 Østerbro 82 Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten 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 mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

### 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 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. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 Østerbro 82 Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

## Resultatopgørelse 6. december - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2012/13</u>   |
|---|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>287.498</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | 1.958.344        |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>2.245.842</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger           | -246.687         |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>1.999.155</b> |
| Skat af årets resultat                      | -464.421         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>1.534.734</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |
| Overføres til overført resultat             | 1.534.734        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>1.534.734</b> |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>           |  |                          |
|--------------------------|--|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>31/12 2013</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | <u>11.900.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>11.900.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>11.900.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 405.644                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | <u>12.925</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>418.569</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>54.028</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>472.597</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>12.372.597</u></b> |

## Balance

---

| <b>Passiver</b>                                | <u>31/12 2013</u>        |
|--|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    |                          |
| <b>Egenkapital</b>                             |                          |
| 3 Virksomhedskapital                           | 80.000                   |
| 4 Overført resultat                            | <u>1.534.734</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>1.614.734</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                  | <u>430.871</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>430.871</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | <u>7.817.477</u>         |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>7.817.477</u>         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 50.000                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder            | 96.601                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 2.096.796                |
| Selskabsskat                                   | 33.550                   |
| Anden gæld                                     | <u>232.568</u>           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>2.509.515</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>10.326.992</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>12.372.597</u></b> |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                          |
| <b>8 Nærtstående parter</b>                    |                          |

## Noter

---

|  | <u>2012/13</u>           |
|--|--------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                          |
| Renter, tilknyttede virksomheder   | 28.648                   |
| Andre renteomkostninger  | <u>218.039</u>           |
|  | <b><u>246.687</u></b>    |
| <br>   |                          |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>  |                          |
| Tilgang i årets løb  | <u>9.871.367</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2013</b>  | <b><u>9.871.367</u></b>  |
| Årets regulering til dagsværdi   | <u>2.028.633</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>  | <b><u>2.028.633</u></b>  |
| <br>   |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>   | <b><u>11.900.000</u></b> |
| <br>   |                          |
| Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. |                          |
| <br>   |                          |
| Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  |                          |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent   | 4,5                      |
| <br>   |                          |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>   |                          |
| Virksomhedskapital 6. december 2012  | <u>80.000</u>            |
|  | <b><u>80.000</u></b>     |
| <br>   |                          |
| <b>4. Overført resultat</b>  |                          |
| Årets overførte overskud eller underskud   | <u>1.534.734</u>         |
|  | <b><u>1.534.734</u></b>  |

## Noter

31/12 2013

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31/12 2013 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 50.000              | 7.528.611              | 7.867.477                |
|                                | <b>50.000</b>       | <b>7.528.611</b>       | <b>7.867.477</b>         |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.867 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 11.900 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Magnus Kjøller Holding som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 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

#### Koncernforhold

Ejendomsselskabet Østerbro 82 Aalborg ApS indgår i koncernregnskabet for Magnus Kjøller Holding ApS, cvr-nr. 31 57 59 07.