

Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Aalborgvej 1, 9670 Løgstør

CVR-nr. 31 32 94 85

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2019.

Per Hannesbo
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 4. marts 2019

Direktion

Per Hannesbo
direktør

Brian Pedersen
direktør

Pia Ritter Binderup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til interessenterne i Ejendommen Aalborgvej 1 I/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 4. marts 2019

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Aalborgvej 1 I/S Aalborgvej 1 9670 Løgstør Telefon: 98671655 Telefax: 98671977 CVR-nr.: 31 32 94 85 Stiftet: 22. august 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Per Hannesbo, direktør Brian Pedersen, direktør Pia Ritter Binderup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelser	Jutlander Bank Spar Nord
Modervirksomhed	Hannesbo Invest ApS, Løgstør Ejendommen 2014 ApS, Løgstør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 602 t.kr. mod 682 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 387 t.kr. mod 507 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.045 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 45,6 % af de samlede aktiver på 6.676 t.kr., hvilket er en stigning på 4,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	601.772	681.682
Afskrivninger	-156.616	-109.304
Resultat før finansielle poster	445.156	572.378
Finansielle indtægter	236	0
Finansielle omkostninger	-58.300	-65.534
Årets resultat	387.092	506.844
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	387.092	506.844
Disponeret i alt	387.092	506.844

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.100.000	6.186.904
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.997	5.993
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.102.997</u>	<u>6.192.897</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.102.997</u>	<u>6.192.897</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>156.265</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>156.265</u>
Likvide beholdninger	<u>572.565</u>	<u>28.077</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>572.565</u>	<u>184.342</u>
Aktiver i alt	<u>6.675.562</u>	<u>6.377.239</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Reserve for opskrivninger	1.331.240	1.264.524
5	Kapitalindestående	1.714.244	1.377.152
	Egenkapital i alt	<u>3.045.484</u>	<u>2.641.676</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	3.305.712	3.501.414
	Deposita	18.000	18.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.323.712</u>	<u>3.519.414</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	193.724	197.349
	Anden gæld	112.642	18.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>306.366</u>	<u>216.149</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.630.078</u>	<u>3.735.563</u>
	Passiver i alt	<u>6.675.562</u>	<u>6.377.239</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat	387.092	506.844
9 Reguleringer	214.680	199.697
10 Ændring i driftskapital	250.107	-234.936
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	851.879	471.605
Renteindbetalinger og lignende	236	0
Renteudbetalinger og lignende	-58.300	-65.534
Pengestrøm fra ordinær drift	793.815	406.071
Pengestrømme fra driftsaktivitet	793.815	406.071
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-979.677
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-979.677
Afdrag på langfristet gæld	-199.327	-197.196
Hævet af interessenterne	-50.000	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-249.327	-247.196
Ændring i likvider	544.488	-820.802
Likvider 1. januar	28.077	848.879
Likvider 31. december	572.565	28.077
Likvider		
Likvide beholdninger	572.565	28.077
Likvider 31. december	572.565	28.077

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	6.200.337	5.220.660
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>979.677</u>
Kostpris 31. december	<u>6.200.337</u>	<u>6.200.337</u>
Opskrivninger 1. januar	1.264.524	1.264.524
Opskrivning i forbindelse med forestående virksomhedsoverdragelse	<u>66.716</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.331.240</u>	<u>1.264.524</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.277.957	-1.146.790
Årets afskrivninger	<u>-153.620</u>	<u>-131.167</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-1.431.577</u>	<u>-1.277.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.100.000</u>	<u>6.186.904</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>4.768.760</u>	<u>4.922.380</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	<u>14.981</u>	<u>14.981</u>
Kostpris 31. december	<u>14.981</u>	<u>14.981</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-8.988	-5.992
Årets afskrivninger	<u>-2.996</u>	<u>-2.996</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-11.984</u>	<u>-8.988</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.997</u>	<u>5.993</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	1.264.524	1.264.524
Årets opskrivning	<u>66.716</u>	<u>0</u>
	<u>1.331.240</u>	<u>1.264.524</u>
5. Kapitalindestående		
Kapitalindestående 1. januar	1.377.152	920.308
Årets overførte resultat	387.092	506.844
Hævet	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
	<u>1.714.244</u>	<u>1.377.152</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.499.436	3.698.763
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-193.724</u>	<u>-197.349</u>
	<u>3.305.712</u>	<u>3.501.414</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.524.270</u>	<u>2.710.120</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitut	<u>193.724</u>	<u>197.349</u>
	<u>193.724</u>	<u>197.349</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.499 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.100 t.kr.		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	156.616	134.163
Finansielle indtægter	-236	0
Finansielle omkostninger	<u>58.300</u>	<u>65.534</u>
	<u>214.680</u>	<u>199.697</u>
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	156.265	-146.550
Ændring i anden gæld	<u>93.842</u>	<u>-88.386</u>
	<u>250.107</u>	<u>-234.936</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Aalborgvej 1 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen, herunder omkostninger til vedligeholdelse mv.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af interessentskabet.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet virksomheden er et interessentskab, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.