

Ejendomsselskabet Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 ApS

Ved Stranden 22, 4. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 35 89 48 96

Årsrapport

5. november 2014 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Karsten Henneberg Bech
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 5. november 2014 - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. november 2014 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. november 2014 - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014/15 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. maj 2016

Direktion

Karsten Henneberg Bech

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 ApS for regnskabsåret 5. november 2014 - 31. december 2015 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 24. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 ApS
Ved Stranden 22, 4. th.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 35 89 48 96
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 5. november - 31. december

Direktion Karsten Henneberg Bech

Revisor Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i drift af udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 740 t.kr. mod t.kr. sidste år. 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 Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 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 samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 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 med 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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Valdemarsgade 1 og Svendsgade 9 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 "værdiregulering af ejendomme".

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

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 4/11 2014 - 31/12 2015 kr. |
|--|----------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 814.984 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 583.393 |
| Driftsresultat | 1.398.377 |
| Andre finansielle indtægter | 23.871 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -464.916 |
| Resultat før skat | 957.332 |
| Skat af årets resultat | -217.015 |
| Årets resultat | 740.317 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | 740.317 |
| Disponeret i alt | 740.317 |

Balance

| Aktiver | 31/12 2015 |
|--------------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>19.200.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.200.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>19.200.000</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Likvide beholdninger | <u>276.143</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>276.143</u> |
| Aktiver i alt | <u>19.476.143</u> |

Balance

| Passiver | 31/12 2015 |
|--|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | |
| 3 Virksomhedskapital | 50.000 |
| 4 Overført resultat | 740.317 |
| Egenkapital i alt | <u>790.317</u> |
| Hensatte forpligtelser | |
| Hensættelser til udskudt skat | 127.644 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>127.644</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 14.614.486 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>14.614.486</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 120.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 98.657 |
| Gæld tilknyttede virksomheder | 3.212.154 |
| Selskabsskat | 89.371 |
| Anden gæld | 423.514 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.943.696</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>18.558.182</u> |
| Passiver i alt | <u>19.476.143</u> |
| | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 7 Eventualposter | |
| 8 Nærtstående parter | |

Noter

| | 4/11 2014 - 31/12 2015 kr. |
|---|----------------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 14.355 |
| Andre finansielle omkostninger | 450.561 |
| | 464.916 |
| 2. Investeringsejendomme | |
| Tilgang i årets løb | 19.170.480 |
| Kostpris 31. december 2015 | 19.170.480 |
| Årets regulering til dagsværdi | 29.520 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 29.520 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 19.200.000 |
| <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:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,35</p> | |
| 3. Virksomhedskapital | |
| Virksomhedskapital 5. november 2014 | 50.000 |
| | 50.000 |
| 4. Overført resultat | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 740.317 |
| | 740.317 |

Noter

| | | | 31/12 2015 kr. |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 5. Gældsforpligtelser | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 120.000 | 14.688.000 | 14.734.486 |
| | 120.000 | 14.688.000 | 14.734.486 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 19.200.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Magnus Kjøller Holding ApS, CVR-nr. 31575907 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter 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, Ved Stranden 22, 4. th., 9000 Aalborg