

**Danmarksgade 90 ApS**  
**CVR-nr. 26125081**  
**Sannasvej 10**  
**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Mårten Jesper Hede

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Danmarksgade 90 ApS  
Sannasvej 10  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 26125081

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Mårten Jesper Hede

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Danmarksgade 90 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.11.2016

## Direktion

Mårten Jesper Hede

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Danmarksgade 90 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danmarksgade 90 ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af investeringsejendomme.

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

Årets resultat udviser et overskud på 1.413 t.kr. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendom. Selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 3.442 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejer er forpligtet til indbetaling heraf. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendomme, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab af debitorer mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjening, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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 dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på prioritetsgæld pr. balancedagen. Regulering af prioritetsgæld foretages løbende over resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>349.279</b>	<b>250.515</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.507.500	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>79.490</u>	<u>21.519</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.936.269</b>	<b>272.034</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.196)	(9.171)
Andre finansielle omkostninger		<u>(120.674)</u>	<u>(122.972)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.811.399</b>	<b>139.891</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(398.508)</u>	<u>(32.316)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.412.891</u></b>	<b><u>107.575</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.412.891</u>	<u>107.575</u>
		<b><u>1.412.891</u></b>	<b><u>107.575</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		10.000.000	8.380.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>10.000.000</b>	<b>8.380.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>10.000.000</b>	 <b>8.380.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.440	34.780
Andre tilgodehavender		20.070	20.070
Periodeafgrænsningsposter		7.859	25.108
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.369</b>	<b>82.408</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>87.369</b>	 <b>82.408</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>10.087.369</b>	 <b>8.462.408</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.317.344</u>	<u>1.904.454</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.442.344</u></b>	<b><u>2.029.454</u></b>
Udskudt skat		<u>1.403.476</u>	<u>1.051.516</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.403.476</u></b>	<b><u>1.051.516</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.427.013	4.506.503
Anden gæld		<u>183.378</u>	<u>194.605</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.610.391</u></b>	<b><u>4.701.108</u></b>
Bankgæld		334.539	496.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.636	99.647
Skyldig selskabsskat		46.548	24.133
Anden gæld		<u>147.435</u>	<u>60.110</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>631.158</u></b>	<b><u>680.330</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.241.549</u></b>	<b><u>5.381.438</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.087.369</u></b>	<b><u>8.462.408</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.904.453	2.029.453
Årets resultat	0	1.412.891	1.412.891
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.317.344</b>	<b>3.442.344</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering er lavet på baggrund af en beregning af afkastkrav og det normaliserede budget for det kommende år. Der henvises til note 3 nedenfor.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	46.548	24.133
Ændring af udskudt skat	351.960	8.183
	<u>398.508</u>	<u>32.316</u>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.000.000
Tilgange		112.500
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>6.112.500</b></u>
Opskrivninger primo		2.380.000
Årets opskrivninger		1.507.500
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>3.887.500</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>10.000.000</b></u>

Investeringsejendommen er målt på baggrund af investeringsejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 3,37%. Der er ingen ændringer i det normaliserede afkast i forhold til sidste år. En ændring i afkastkravet på 0,5% vil medføre en værdiændring på 1.500 t.kr.

Investeringsejendommen har været udlejet det meste af 2015/16. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	4.427.013	4.393.000
Anden gæld	0	0	183.378	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.610.391</b>	<b>4.393.000</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brdr. Hede A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Der er ikke aktuelle skatteforpligtelser samlet set i sambeskatningskredsen.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom 250.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.000.000 kr.