



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

DA 48 APS

C/O CLEARWATER INTERNATIONAL K/S, DALGAS AVENUE 48, 8000 ÅRHUS C

ÅRSRAPPORT

2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. februar 2016**

Søren Nørbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DA 48 ApS c/o Clearwater International K/S Dalgas Avenue 48 8000 Århus C
	CVR-nr.: 27 24 19 48 Stiftet: 3. juli 2003 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Jensen, formand Andreas Lauth Lauridsen Søren Nørbjerg
Direktion	Søren Nørbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Østergade 4 8000 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for DA 48 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. februar 2016

Direktion

Søren Nørbjerg

Bestyrelse

John Jensen
Formand

Andreas Lauth Lauridsen

Søren Nørbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i DA 48 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for DA 48 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 1. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en kontorejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet hele året og årets resultat samt selskabets økonomiske stilling er således i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er værdiansæt til en dagsværdi pr. 31. december 2015 på 22,7 m.DKK. Det er ledelsens vurdering at værdiansættelsen af ejendommen giver et retvisende billede af dagsværdien pr. 31. december 2015, selvom en sådanne opgørelse altid vil være præget af en eller flere skønmæssige faktorer.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DA 48 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.211.178	1.178.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.700.000	0
DRIFTSRESULTAT		4.911.178	1.178.850
Andre finansielle indtægter.....		84.582	41.599
Andre finansielle omkostninger.....	1	-261.614	-272.150
RESULTAT FØR SKAT		4.734.146	948.299
Skat af årets resultat.....	2	-1.055.638	-231.173
ÅRETS RESULTAT		3.678.508	717.126
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.395.634	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-717.126	717.126
I ALT		3.678.508	717.126

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		22.700.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.700.000	19.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.700.000	19.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		7.767	7.679
Tilgodehavender.....		7.767	7.679
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.767	7.679
AKTIVER.....		22.707.767	19.007.679
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		0	717.126
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.395.634	0
EGENKAPITAL.....	4	5.395.634	1.717.126
Hensættelse til udskudt skat.....		3.148.931	2.309.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.148.931	2.309.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.939.025	12.336.029
Deposita.....		400.000	400.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.339.025	12.736.029
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	310.443	306.121
Gæld til pengeinstitutter.....		1.283.027	1.452.016
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	258.012
Selskabsskat.....		215.707	214.375
Anden gæld.....		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.824.177	2.245.524
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.163.202	14.981.553
PASSIVER.....		22.707.767	19.007.679
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	15.324	18.106		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	246.290	254.044		
	261.614	272.150		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	215.707	214.375		
Regulering af udskudt skat.....	839.931	17.910		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-1.112		
	1.055.638	231.173		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringsejen omme		
Kostpris 1. januar 2015.....		8.590.200		
Kostpris 31. december 2015.....		8.590.200		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		10.409.800		
Årets værdireguleringer.....		3.700.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		14.109.800		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		22.700.000		
Ejendommen er målt på basis af en vurdering fra ekstern ejendomsmægler.				
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	717.126	0	1.717.126
Forslag til årets resultatdisponering.....		-717.126	4.395.634	3.678.508
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	0	4.395.634	5.395.634
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	12.642.150	12.249.468	310.443	11.220.295
Deposita.....	400.000	400.000	0	400.000
	13.042.150	12.649.468	310.443	11.620.295

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Komplementarselskabet ADZ A/S og søstervirksomhed Komplementarselskabet Clearwater International ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet ADZ A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en bogført værdi på 12.249 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.700 tkr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt 4.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Ejerforhold**8**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

Komplementarselskabet ADZ A/S
Dalgas Avenue 48
8000 Aarhus C