



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**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. februar 2017**

---

**Søren Nørbjerg**

**CVR-NR. 27 24 19 48**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	John Jensen, Formand Andreas Lauth Lauridsen Søren Nørbjerg
<b>Direktion</b>	Søren Nørbjerg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2017

Direktion:

---

Søren Nørbjerg

Bestyrelse:

---

John Jensen  
Formand

---

Andreas Lauth Lauridsen

---

Søren Nørbjerg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i DA 48 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DA 48 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30. januar 2017

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.

### Udviklingen 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.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. De finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles fremadrettet til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi som tidligere. Ændringen er sket med grundlag i den ny Årsregnskabslov.

Ændring af regnskabspraksis er i overensstemmelse med lovkravene sket med tilbagevirkende kraft, således at sammenligningstallene for 2015 er tilpasset den ændrede praksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en formindskelse af årets resultat i 2015 med 74 tkr. Balancesummen ultimo 2015 er uændret, imens egenkapitalen pr. 31. december 2015 er nedbragt med 42 tkr. Gæld til realkreditinstitutter er øget med 53 tkr. og hensættelse til udskudt skat er nedbragt med 12 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.230.952</b>	<b>1.211.178</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.700.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.230.952</b>	<b>4.911.178</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-353.920	-271.323
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>877.032</b>	<b>4.639.855</b>
Skat af årets resultat.....	2	-192.939	-1.034.894
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>684.093</b>	<b>3.604.961</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.395.634
Overført resultat.....		684.093	-790.673
<b>I ALT</b> .....		<b>684.093</b>	<b>3.604.961</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		22.700.000	22.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.700.000</b>	<b>22.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.700.000</b>	<b>22.700.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.962	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.962	7.767
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.924</b>	<b>7.767</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.924</b>	<b>7.767</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.709.924</b>	<b>22.707.767</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		642.536	-41.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.395.634
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.642.536</b>	<b>5.354.076</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.142.071	3.137.210
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.142.071</b>	<b>3.137.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.690.242	11.992.304
Deposita.....		400.000	400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>12.090.242</b>	<b>12.392.304</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	311.770	310.443
Gæld til pengeinstitutter.....		4.978.136	1.283.027
Modtagne forudbetalinger.....		347.751	0
Selskabsskat.....		0	215.707
Anden gæld.....		197.418	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.835.075</b>	<b>1.824.177</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.925.317</b>	<b>14.216.481</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.709.924</b>	<b>22.707.767</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	0	15.324	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	353.920	255.999	
	<b>353.920</b>	<b>271.323</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	188.078	215.707	2
Regulering af udskudt skat.....	4.861	819.187	
	<b>192.939</b>	<b>1.034.894</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejendomme	3
Kostpris 1. januar 2016.....		8.590.200	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>8.590.200</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		14.109.800	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>14.109.800</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>22.700.000</b>	

Investeringsejendommen er beliggende i Aarhus og er fuldt udlejet som kontor. Ejendommens dagsværdi vurderes med passende tidsmæssigt interval ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse dels på kapitalafkastmetoden. Dagsværdien baseres på nettodriftsresultatet før finansiering, samt vurdering af markedsværdien sammenholdt med lignende ejendomme. Seneste vurdering er foretaget ultimo 2015.

Ved beregningen efter kapitalafkastmetoden er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 % er desuden passende ift. det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Aarhus i god stand og med bedste beliggenhed.

Ejendommen udnyttes 100% ved udlejning.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
			Overført	Foreslået	
		Anpartskapital	overskud	udbytte for	
				regnskabsåret	
				I alt	
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000		0	4.395.634	5.395.634
Ændring af anvendt regnskabspraksis.....			-41.557		-41.557
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>1.000.000</b>		<b>-41.557</b>	<b>4.395.634</b>	<b>5.354.077</b>
Betalt udbytte.....				-4.395.634	-4.395.634
Forslag til årets resultatdisponering.....			684.093		684.093
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.000.000</b>		<b>642.536</b>	<b>0</b>	<b>1.642.536</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	12.302.747	12.002.012	311.770	10.577.573	
Deposita.....	400.000	400.000	0	400.000	
	<b>12.702.747</b>	<b>12.402.012</b>	<b>311.770</b>	<b>10.977.573</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Selskabet har ingen eventualposter pr. 31. december 2016.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en bogført værdi på 12.002 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.700 tkr.					
Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt 4.000 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DA 48 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendommen måles til amortiseret kostpris. Tidligere målttes finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi, svarende til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet, med indregning af kursregulering i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2015. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en formindskelse af årets resultat i 2015 med 74 tkr. Balancesummen ultimo 2015 er uændret, imens egenkapitalen pr. 31. december 2015 er nedbragt med 42 tkr. Gæld til realkreditinstitutter er øget med 53 tkr. og hensættelse til udskudt skat er nedbragt med 12 tkr.

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.