

**K/S Daugbjergvej 26,
Århus**
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27493939

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2019

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Daugbjergvej 26, Århus
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27493939

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Per Christian Bie
Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Daugbjergvej 26, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.03.2019

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Per Christian Bie

Jesper Kaas Horsbøl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Daugbjergvej 26, Århus

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Daugbjergvej 26, Århus for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Århus, den 07.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 3.845 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af negativ dagsværdireguleringer på 900 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør herefter 47.530 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		5.552.010	5.607.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(900.000)	4.200.000
Andre driftsindtægter		0	215.878
Andre eksterne omkostninger		<u>(263.578)</u>	<u>(415.252)</u>
Driftsresultat		4.388.432	9.607.901
Andre finansielle indtægter		155.810	10.404
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(699.003)</u>	<u>(745.895)</u>
Årets resultat		<u>3.845.239</u>	<u>8.872.410</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.500.000
Overført resultat		<u>2.845.239</u>	<u>5.372.410</u>
		<u>3.845.239</u>	<u>8.872.410</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		92.100.000	93.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	92.100.000	93.000.000
Anlægsaktiver		92.100.000	93.000.000
Likvide beholdninger		41.675	931.863
Omsætningsaktiver		41.675	931.863
Aktiver		92.141.675	93.931.863

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.269.000	1.269.000
Overført overskud eller underskud		45.260.960	42.415.721
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>3.500.000</u>
Egenkapital		<u>47.529.960</u>	<u>47.184.721</u>
Gæld til realkreditinstitutter		38.648.842	41.514.486
Deposita		<u>801.251</u>	<u>785.540</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>39.450.093</u>	<u>42.300.026</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.709.835	2.677.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.821	78.807
Gæld til tilknyttede virksomheder		357.348	336.440
Anden gæld		<u>2.005.618</u>	<u>1.354.172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.161.622</u>	<u>4.447.116</u>
Gældsforpligtelser		<u>44.611.715</u>	<u>46.747.142</u>
Passiver		<u>92.141.675</u>	<u>93.931.863</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.269.000	42.415.721	3.500.000	47.184.721
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.500.000)	(3.500.000)
Årets resultat	0	2.845.239	1.000.000	3.845.239
Egenkapital ultimo	1.269.000	45.260.960	1.000.000	47.529.960

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.750	15.631
Renteomkostninger i øvrigt	691.211	729.414
Øvrige finansielle omkostninger	1.042	850
	699.003	745.895
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		55.203.983
Kostpris ultimo		55.203.983
Dagsværdireguleringer primo		37.796.017
Årets dagsværdireguleringer		(900.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		36.896.017
Regnskabsmæssig værdi ultimo		92.100.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,15% pr. 31.12.2018 mod 6,2% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,1 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 4.367 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, hvoraf en har en uopsigelighed frem til 1. maj 2022. Den anden lejer kan opsige lejemålet med 12 måneders varsel.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.709.835	2.677.697	38.648.842	2.753.539
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>801.251</u>	<u>0</u>
	<u>2.709.835</u>	<u>2.677.697</u>	<u>39.450.093</u>	<u>2.753.539</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 92.100.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortiseringstilæg.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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