

Dæmningen 46 A ApS

Lysholt Allé 6, 1.th., 7100 Vejle

CVR-nr. 28 71 23 32

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{24/10} 2017.


Jens Bruun-Haugstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Dæmningen 46 A 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. februar 2017

Direktion

Jens Bruun Haugstrup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dæmningen 46 A ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Dæmningen 46 A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Sondrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dæmningen 46 A ApS Lysholt Allé 6, 1.th. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 71 23 32
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jens Bruun Haugstrup
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Rødkildegruppen ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dæmningen 46 A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme, samt andre 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsjendomme 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Dæmningen 46 A 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer tindretnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	277.100	324.769
Værdiregulering af investeringsejendomme	-85.511	-1.254.352
Driftsresultat	191.589	-929.583
Andre finansielle indtægter	5.062	0
3 Andre finansielle omkostninger	-236.212	-755.682
Resultat før skat	-39.561	-1.685.265
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-39.561	-1.685.265
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-39.561	-1.685.265
Disponeret i alt	-39.561	-1.685.265

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	19.702	9.708
5	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.542</u>	<u>18.684</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.244</u>	<u>28.392</u>
	Likvide beholdninger	<u>727</u>	<u>9.236</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.971</u>	<u>37.628</u>
	Aktiver i alt	<u>5.238.971</u>	<u>5.237.628</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-1.917.952	-1.878.391
	Egenkapital i alt	-1.792.952	-1.753.391
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.173.913	3.181.765
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.173.913	3.181.765
	Kortfristet del af langfristet gæld	69.544	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.750	9.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.642.103	3.654.000
	Anden gæld	136.613	145.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.858.010	3.809.254
	Gældsforpligtelser i alt	7.031.923	6.991.019
	Passiver i alt	5.238.971	5.237.628
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

2. Usikkerhed om going concern / kapitaltab

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt kapitalen. Selskabet forventer at retablere kapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kautioneret for selskabets bankengagement. Herved er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	143.793	22.319
Andre renteomkostninger	92.419	733.363
	<u>236.212</u>	<u>755.682</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	6.088.912	6.088.912
Kostpris 30. september 2016	<u>6.088.912</u>	<u>6.088.912</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	-888.912	361.853
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.250.765
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>-888.912</u>	<u>-888.912</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>5.200.000</u>	<u>5.200.000</u>
5. Periodeafgrænsningsposter		
Forsikring, ejendomsskat og spildevand	18.542	18.684
	<u>18.542</u>	<u>18.684</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
Anpartskapitalen består af 12.500 anparter á 100 kr.		
Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-1.878.391	-193.126
Årets overførte overskud eller underskud	-39.561	-1.685.265
	-1.917.952	-1.878.391
8. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Realkredit Danmark Flexlån	644.754	649.176
Realkredit Danmark Flexlån	0	2.532.589
Realkredit Danmark Flexlån	1.287.531	0
Realkredit Danmark Flexlån	1.311.172	0
	<u>3.243.457</u>	<u>3.181.765</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-69.544	0
	3.173.913	3.181.765
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.799.911</u>	<u>2.584.709</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.243.457 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 5.200.000 kr.		
10. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Ikke afsat udskudt skatteaktiv udgør 466.900 kr.		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rødkildegruppen ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt tkr. 0, hvoraf tkr. 0 er indregnet i balancen

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Rødkildegruppen ApS, Lysholt Allé 6, 1. th., 7100 Vejle