

Østeralle 8
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Danmarksgade 27, Randers ApS

**Oddervej 63 st. tv.
8270 Højbjerg**

**ÅRSRAPPORT
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent

CVR-nr. 29 62 75 41

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Danmarksgade 27, Randers ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den / 2017

Direktion

Judith Kirkegaard

Lena Kirkegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danmarksgade 27, Randers ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danmarksgade 27, Randers ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 perioden 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 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 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Rønde, den / 2017

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danmarksgade 27, Randers ApS Oddervej 63 st. tv. 8270 Højbjerg
	Telefax: 86 27 16 05 E-mail: villykirkegardas@mail.tele.dk
	CVR-nr: 29 62 75 41 Stiftet: 20. juni 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Judith Kirkegaard Lena Kirkegaard
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne
Ejerforhold	Villy Kirkegaard Holding A/S, CVR-nr. 28 85 86 98, Højbjerg, 100%.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er boligudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. - 329.017, anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Danmarksgade 27, Randers ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er, med undtagelse af nedenstående ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en nedsættelse af resultat før skat i 2015 med 34.319 kr., medens egenkapitalen 1. januar 2015 forøges med 327.704 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering af investeringsejendomme på baggrund af en afkastbaseret beregning er indregnet under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statustidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i

Anvendt regnskabspraksis

form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommen er beliggende i.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	719.359	532.647
1 Personaleomkostninger	-110.746	0
Andre driftsomkostninger	-700	0
DRIFTSRESULTAT	607.913	532.647
Andre finansielle indtægter	554	20.635
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-73.240	-44.221
Andre finansielle omkostninger	-307.830	-460.974
RESULTAT FØR SKAT	227.397	48.087
Skat af årets resultat	-556.414	-79.562
ÅRETS RESULTAT	-329.017	-31.475
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-329.017	-31.475
DISPONERET I ALT	-329.017	-31.475

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016	2015
2 Investeringsejendomme	21.331.000	21.200.000
Materielle anlægsaktiver	21.331.000	21.200.000
ANLÆGSAKTIVER	21.331.000	21.200.000
Andre tilgodehavender	121.337	47.930
Udskudt skatteaktiv	0	530.638
Tilgodehavender	121.337	578.568
Likvide beholdninger	173.284	38.721
OMSÆTNINGSAKTIVER	294.621	617.289
AKTIVER	21.625.621	21.817.289

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	128.000	128.000
Overført resultat	929.377	1.258.393
3 EGENKAPITAL	1.057.377	1.386.393
Gæld til realkreditinstitutter	17.517.480	18.011.095
Deposita	611.845	595.647
4 Langfristede gældsforpligtelser	18.129.325	18.606.742
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	499.000	480.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.623	7.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.013	39.521
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.821.843	1.180.995
Selskabsskat	25.777	115.642
Anden gæld	20.663	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.438.919	1.824.154
GÆLDSFORPLIGTELSE	20.568.244	20.430.896
PASSIVER	21.625.621	21.817.289
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	109.687	0
Andre omkostninger til social sikring	1.059	0
	<u>110.746</u>	<u>0</u>
		Investering- sejendom- me
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016		28.838.201
Årets tilgang		46.781
Afgang		0
		<u>28.884.982</u>
Kostpris 31. december 2016		
Værdiregulering, primo		-7.638.201
Årets værdireguleringer		84.219
		<u>-7.553.982</u>
Værdiregulering 31. december 2016		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u><u>21.331.000</u></u>

Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	128.000	0	128.000
Overført resultat	1.258.394	-329.017	929.377
	1.386.394	-329.017	1.057.377

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	18.491.096	18.016.480	499.000	14.204.000
Deposita	595.647	611.845	0	0
	19.086.743	18.628.325	499.000	14.204.000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på nom. kr. 1.000.000 i matr. nr. 142 D, Randers Markjord.

Til sikkerhed for realkreditgæld, t.kr. 18.245, er der givet pant i investeringsejendomme. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 23.362.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Judith Kirkegaard

Direktionsmedlem

På vegne af: Judith Kirkegaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-640864299040

IP: 87.63.108.14

2017-04-11 08:50:48Z

NEM ID 

Lena Kirkegaard

Direktionsmedlem

På vegne af: Lena Kirkegaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-347490745608

IP: 86.52.115.157

2017-04-12 08:24:31Z

NEM ID 

Johnny Skovgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skogård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:48493650

IP: 87.54.61.230

2017-04-12 08:26:17Z

NEM ID 

Jesper Lindhardt

Dirigent

På vegne af: Jesper Lindhardt

Serienummer: PID:9208-2002-2-418994309508

IP: 193.200.225.35

2017-04-18 11:59:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UVDLk-Y3V5B-VCWL Y-7UJ23-ESB8C-KCFKE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>