

Dybbølgade 22 ApS

Rømersvej 3, st.
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 24 10 37

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. maj 2017

Robert Gade Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dybbølgade 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2017

Direktion

Robert Gade Madsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dybbølgade 22 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dybbølgade 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

Aalborg, den 28. april 2017

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dybbølgade 22 ApS
Rømersvej 3, st.
9000 Aalborg

Telefon: 98137999
Telefax: 98 14 71 87
E-mail: kontakt@gadeas.dk

CVR-nr.: 30 24 10 37
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aalborg

Direktion

Robert Gade Madsen, direktør

Revision

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med investering i og udlejning af fast ejendom til boligformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 312.576, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.354.725.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dybbølgade 22 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med optjening af retten hertil.

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift indeholder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Investeringsejendomme indregnes til en skønnet dagsværdi. Målingen sker på basis af kvadratmeterpris for tilsvarende ejendomme, som er solgt i området.

Investeringsejendomme 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 afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendomme". Tilbageførsel af opskrivninger, som tidligere er foretaget direkte på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		866.724	926.560
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		866.724	926.560
Finansielle indtægter		2.081	500
Finansielle omkostninger	2	<u>-466.678</u>	<u>-509.084</u>
Resultat før skat		402.127	417.976
Skat af årets resultat		<u>-89.551</u>	<u>-98.207</u>
Årets resultat		<u>312.576</u>	<u>319.769</u>

Resultatdisponering

Overført resultat		<u>312.576</u>	<u>319.769</u>
		<u>312.576</u>	<u>319.769</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>19.650.000</u>	<u>19.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.650.000</u>	<u>19.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.650.000</u>	<u>19.650.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>6.158</u>	<u>32.838</u>
Tilgodehavender		<u>6.158</u>	<u>32.838</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>12.227</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.158</u>	<u>45.065</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.656.158</u></u>	<u><u>19.695.065</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	1.336.660
Overført resultat		<u>3.229.725</u>	<u>1.580.489</u>
Egenkapital	4	<u>3.354.725</u>	<u>3.042.149</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>513.017</u>	<u>513.017</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>513.017</u>	<u>513.017</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.648.700	12.706.000
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.633.243</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.648.700</u>	<u>14.339.243</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	57.300	210.741
Kreditinstitutter	5	1.751.747	73.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.110	60.862
Gæld til tilknyttede virksomheder		866.666	475.143
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	564.944
Skyldige sambeskatningsbidrag		89.568	98.207
Anden gæld		19.266	16.863
Periodeafgrænsningsposter		8.087	16.233
Deposita		<u>321.972</u>	<u>283.665</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.139.716</u>	<u>1.800.656</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.788.416</u>	<u>16.139.899</u>
Passiver i alt		<u>19.656.158</u>	<u>19.695.065</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har en ulønnet direktør ansat		
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.265	27.066
Andre finansielle omkostninger	442.413	476.543
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>5.475</u>
	<u>466.678</u>	<u>509.084</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		<u>17.936.334</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>17.936.334</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		<u>1.713.666</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>1.713.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>19.650.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsak- tiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.336.660	1.580.489	3.042.149
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.336.660	1.336.660	0
Årets resultat	0	0	312.576	312.576
Egenkapital 31. december 2016	125.000	0	3.229.725	3.354.725

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.199.000	10.846.000
Mellem 1 og 5 år	2.449.700	1.860.000
Langfristet del	12.648.700	12.706.000
Inden for et år	57.300	210.741
	12.706.000	12.916.741
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	790.000
Mellem 1 og 5 år	0	843.243
Langfristet del	0	1.633.243
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.751.747	73.998
Kortfristet del	1.751.747	73.998
	1.751.747	1.707.241

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RGM Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har givet tilsagn om at stille likviditet til rådighed for koncernforbundne selskaber i nødvendigt omfang, således at alle selskaber kan betale alle kreditorer til forfaldstid.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.706, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 19.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.650 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Endvidere er der stillet efterfølgende pant i ejerpantebrevene til sikkerhed for tilknyttet selskabs gæld til tredjemand. På balancedagen 31/12 2016 udgør gældsforpligtelsen t.kr. 21.976.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev for i alt tkr. 600 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for tilknyttet selskabs gæld til tredjemand. På balancedagen 31/12 2016 udgør gældsforpligtelsen t.kr. 21.976.