

## Dybbølgade 22 ApS

Jens Stoffersens Vej 3  
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 24 10 37

### Årsrapport for 2015 (9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. maj 2016

---

Robert Gade Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2016

### Direktion

Robert Gade Madsen  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i Dybbølgade 22 ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Dybbølgade 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Aalborg, den 4. maj 2016

Revicor  
Registreret revisionsanpartsselskab

Jørgen E. Paulsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dybbølgade 22 ApS  
Jens Stoffersens Vej 3  
9000 Aalborg  
Telefax: 98 14 71 87  
CVR-nr.: 30 24 10 37  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Robert Gade Madsen, direktør

### Revision

Revicor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dybbølgade 22 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til nettorealisation sværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>928.489</b>	<b>803.671</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.929</u>	<u>-7.196</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>926.560</b>	<b>796.475</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>926.560</b>	<b>796.475</b>
Finansielle indtægter		500	6.288
Finansielle omkostninger		<u>-509.084</u>	<u>-510.475</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>417.976</b>	<b>292.288</b>
Skat af årets resultat		<u>-98.207</u>	<u>-53.064</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>319.769</u></b>	<b><u>239.224</u></b>
Overført overskud		<u>319.769</u>	<u>239.224</u>
		<b><u>319.769</u></b>	<b><u>239.224</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>19.650.000</u>	<u>22.227.799</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>19.650.000</b></u>	<u><b>22.227.799</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.650.000</b></u>	<u><b>22.227.799</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>32.838</u>	<u>1.296</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>32.838</b></u>	<u><b>1.296</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>12.227</b></u>	<u><b>92.691</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>45.065</b></u>	<u><b>93.987</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.695.065</b></u></u>	<u><u><b>22.321.786</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		1.336.660	3.347.343
Overført resultat		<u>1.580.489</u>	<u>1.260.719</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.042.149</u></b>	<b><u>4.733.062</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>513.017</u>	<u>1.080.133</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>513.017</u></b>	<b><u>1.080.133</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.706.000	12.706.000
Andre kreditinstitutter		<u>1.633.243</u>	<u>1.839.314</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>14.339.243</u></b>	<b><u>14.545.314</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	210.741	210.207
Banker		73.998	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.862	54.719
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.143	0
Gæld til associerede virksomheder		0	681.077
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		564.944	679.944
Selskabsskat		98.207	0
Anden gæld		16.863	28.743
Periodeafgrænsningsposter		16.233	7.792
Deposita		<u>283.665</u>	<u>300.795</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.800.656</u></b>	<b><u>1.963.277</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.139.899</u></b>	<b><u>16.508.591</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.695.065</u></b>	<b><u>22.321.786</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	4.709
Andre omkostninger til social sikring	0	241
Andre personaleomkostninger	<u>1.929</u>	<u>2.246</u>
	<u><b>1.929</b></u>	<u><b>7.196</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	17.936.334
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>17.936.334</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.291.465
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-2.577.799</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.713.666</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>19.650.000</b></u>

Af kostprisen for ejendommen udgør renter 618.230 kr.

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.347.343	1.260.720	4.733.063
Årets resultat	0	-2.010.683	319.769	-1.690.914
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>1.336.660</b>	<b>1.580.489</b>	<b>3.042.149</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.706.000	12.706.000	0	10.846.000
Andre kreditinstitutter	2.049.521	1.843.984	210.741	790.000
	<b>14.755.521</b>	<b>14.549.984</b>	<b>210.741</b>	<b>11.636.000</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RGM Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 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 2015 udgør t.kr. 19.650.

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.650 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 7 Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom til boligformål.