



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

DANMARKSGADE 75, FREDERIKSHAVN APS

PARALLELVEJ 11, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2017

Jens Jørgen Calundan

CVR-NR. 35 82 79 86

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS Parallelvej 11 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 35 82 79 86 Stiftet: 9. april 2014 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frank Michael Larsen Jens Jørgen Calundan
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokatfirmaet Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2. th 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 19. juni 2017

Direktion:

Frank Michael Larsen

Jens Jørgen Calundan

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Frederikshavn, den 19. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af butikks- og kontorlokaler.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		647.145	621.934
Af- og nedskrivninger.....		0	-5.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		623	4.345.426
DRIFTSRESULTAT		647.768	4.961.677
Andre finansielle omkostninger.....		-378.788	-331.821
RESULTAT FØR SKAT		268.980	4.629.856
Skat af årets resultat.....	1	-59.167	-1.018.031
ÅRETS RESULTAT		209.813	3.611.825
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		209.813	3.611.825
I ALT		209.813	3.611.825

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		20.250.000	15.910.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.250.000	15.910.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.250.000	15.910.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.946	13.082
Periodeafgrænsningsposter.....		40.000	0
Tilgodehavender.....		66.946	13.082
Likvide beholdninger.....		142.352	534.486
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		209.298	547.568
AKTIVER.....		20.459.298	16.457.568
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		3.975.729	3.765.916
EGENKAPITAL.....	3	4.175.729	3.965.916
Hensættelse til udskudt skat.....		1.089.000	1.046.509
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.089.000	1.046.509
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.463.370	6.500.000
Anden gæld.....		0	2.400.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.463.370	8.900.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	396.994	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.251.513
Selskabsskat.....		6.676	0
Anden gæld.....		1.320.129	1.229.567
Periodeafgrænsningsposter.....		7.400	64.063
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.731.199	2.545.143
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.194.569	11.445.143
PASSIVER.....		20.459.298	16.457.568
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.676	0	
Regulering af udskudt skat.....	42.491	35.630	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret praksis.....	0	982.401	
	59.167	1.018.031	

Materielle anlægsaktiver

		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2016.....		11.564.574	
Tilgang.....		4.339.377	
Kostpris 31. december 2016.....		15.903.951	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		200.046	
Praksisændring primo, afskrivninger.....		-200.046	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		0	
Praksisændring primo, dagsværdi.....		4.345.426	
Årets værdireguleringer.....		623	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		4.346.049	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		20.250.000	

Ejendommen er beliggende i Frederikshavn midtby i et gågademiljø. Ejendommen er retail- og beboelsesejendom. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for næste år bygger på forventet leje pr. lejemål, reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	91.680	291.680	
Praksisændringer.....		3.674.236	3.674.236	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	3.765.916	3.965.916	
Forslag til årets resultatdisponering.....		209.813	209.813	
Egenkapital 31. december 2016.....	200.000	3.975.729	4.175.729	

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af praksisændring udgør 1.000 tkr.

NOTER

			2016 kr.	2015 kr.	Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.500.000	13.860.364	396.994	11.854.325	
Anden gæld.....	2.400.000	0	0	0	
	8.900.000	13.860.364	396.994	11.854.325	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.860 tkr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.250 tkr.

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investerings-ejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2016 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 233 tkr. og årets resultat efter skat med 182 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 4.778 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2015 er årets resultat før skat ændret med 4.465 tkr. og efter skat med 3.483 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 4.545 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2015 er forøget med 3.545 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 1.000 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning dækker huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.