



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

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

DANMARKSGADE 75, FREDERIKSHAVN APS

PARALLELVEJ 11, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2019

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 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokatfirmaet Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2. th 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 15. april 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 15. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi eller kostpris for ny erhvervede ejendomme. 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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.407.654	1.351.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-65.654
DRIFTSRESULTAT		1.407.654	1.285.604
Andre finansielle omkostninger.....		-349.941	-356.510
RESULTAT FØR SKAT		1.057.713	929.094
Skat af årets resultat.....	1	-233.963	-204.490
ÅRETS RESULTAT		823.750	724.604
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	300.000
Overført resultat.....		223.750	424.604
I ALT		823.750	724.604

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		32.312.030	20.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	32.312.030	20.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.312.030	20.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		172.434	0
Andre tilgodehavender.....		52.288	37.912
Tilgodehavender.....		224.722	37.912
Likvide beholdninger.....		820.328	331.042
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.045.050	368.954
AKTIVER.....		33.357.080	20.618.954
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		4.624.084	4.400.333
Forslag til udbytte.....		600.000	300.000
EGENKAPITAL.....	3	5.424.084	4.900.333
Hensættelse til udskudt skat.....		1.116.801	1.105.588
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.116.801	1.105.588
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.662.145	13.062.974
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.662.145	13.062.974
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	400.829	399.718
Gæld til pengeinstitutter.....		9.368.118	0
Selskabsskat.....		216.750	183.902
Anden gæld.....		4.072.730	966.439
Periodeafgrænsningsposter.....		95.623	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.154.050	1.550.059
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.816.195	14.613.033
PASSIVER.....		33.357.080	20.618.954
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	222.750	187.902	
Regulering af udskudt skat.....	11.213	16.588	
	233.963	204.490	

Materielle anlægsaktiver

		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2018.....		15.969.605	
Tilgang.....		12.062.030	
Kostpris 31. december 2018.....		28.031.635	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		4.280.395	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		4.280.395	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		32.312.030	

Ejendommen Danmarksgade 75 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. 6,75%, ekskl. deposita. Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommen Danmarksgade 70 A er ligeledes beliggende i Frederikshavn midtby i gågademiljø. Ejendommen er retail- og beboelsesejendom. Ejendommen er anskaffet pr. 1. december 2018, hvorfor anskaffelsessummen vurderes som værende dagsværdi pr. 31. december 2018.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	200.000	4.400.334	300.000	4.900.334	
Betalt udbytte.....			-300.000	-300.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		223.750	600.000	823.750	
Egenkapital 31. december 2018.....	200.000	4.624.084	600.000	5.424.084	

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	13.062.974	400.829	11.022.627	13.462.692	399.718	
	13.062.974	400.829	11.022.627	13.462.692	399.718	
Eventualposter mv.						5
Ejendommen Danmarksgade 70 er omfattet af reglerne i Grundejernes Investeringsfond. I forbindelse med anskaffelse af ejendommen pr. 1. december 2018 overtages hensættelser jævnfør § 18 b med ialt 2.130.503 kr.						
De ikke budne hensættelser jævnfør § 18 udgør 525.299 kr. pr. 1. december 2018.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.063 tkr. er der givet pant i grund og bygning for Danmarksgade 75, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 20.250 tkr.						
Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for 2018 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning dækker huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

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 salgsomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.