



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. juli 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 5. juli 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.442.676	2.131.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.730.116	0
DRIFTSRESULTAT		12.172.792	2.131.463
Andre finansielle indtægter.....		2.668	0
Andre finansielle omkostninger.....		-899.998	-839.933
RESULTAT FØR SKAT		11.275.462	1.291.530
Skat af årets resultat.....	1	-2.482.533	-285.949
ÅRETS RESULTAT		8.792.929	1.005.581
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		8.192.929	405.581
I ALT		8.792.929	1.005.581

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Danmarksgade 75.....		25.138.835	20.250.000
Danmarksgade 70.....		32.453.486	15.991.275
Materielle anlægsaktiver.....	2	57.592.321	36.241.275
ANLÆGSAKTIVER.....		57.592.321	36.241.275
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		16.174	0
Andre tilgodehavender.....		73.230	2.253.745
Periodeafgrænsningsposter.....		60.111	837
Tilgodehavender.....		149.515	2.254.582
Likvide beholdninger.....		29.341	8.946.750
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		178.856	11.201.332
AKTIVER.....		57.771.177	47.442.607
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		13.222.593	5.029.664
Forslag til udbytte.....		600.000	600.000
EGENKAPITAL.....		14.022.593	5.829.664
Hensættelse til udskudt skat.....		3.550.925	1.257.066
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.550.925	1.257.066
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.698.382	28.614.453
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	27.698.382	28.614.453
Prioritetsgæld.....		916.513	906.949
Gæld til pengeinstitutter.....		1.761.093	5.854.535
Selskabsskat.....		118.674	111.684
Anden gæld.....		9.692.297	4.868.256
Periodeafgrænsningsposter.....		10.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.499.277	11.741.424
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.197.659	40.355.877
PASSIVER.....		57.771.177	47.442.607
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	5.029.664	600.000	5.829.664
Forslag til resultatdisponering.....		8.192.929	600.000	8.792.929
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
Egenkapital 31. december 2020.....	200.000	13.222.593	600.000	14.022.593

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	188.674	145.684	
Regulering af udskudt skat.....	2.293.859	140.265	
	2.482.533	285.949	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Danmarksgade 75	Danmarksgade 70	
Kostpris 1. januar 2020.....	15.969.605	15.991.275	
Tilgang.....	0	11.620.930	
Kostpris 31. december 2020.....	15.969.605	27.612.205	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	4.280.395	0	
Årets værdireguleringer.....	4.888.835	4.841.281	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	9.169.230	4.841.281	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	 25.138.835	 32.453.486	

Danmarksgade 75

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. 5,75%. Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Danmarksgade 70

Ejendommen Danmarksgade 70 A er ligeledes beliggende i Frederikshavn midtby i et gågademiljø. Ejendommen er retail- og beboelsesejendom. Ejendommen er anskaffet pr. 1. december 2018, og der er igangsat en større renovering, som er færdiggjort ultimo 2020/primo 2021. 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. 5,75%. Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.614.895	916.513	23.950.342	29.521.402	
	28.614.895	916.513	23.950.342	29.521.402	
 Eventualposter mv.					 4
Ejendommen Danmarksgade 70 er omfattet af reglerne i Grundejernes Investeringsfond.					
De ikke bundne hensættelser jævnfør § 18 udgør 0 tkr. pr. 31. december 2020.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.615 tkr. er der givet pant i grund og bygning for Danmarksgade 75 og Danmarksgade 70, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 57.592 tkr.					
			2020	2019	
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for 2020 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 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.

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.