



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Jens Jørgen Calundan

**CVR-NR. 35 82 79 86**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 24. juni 2024

Direktion:

---

Jens Jørgen Calundan

---

Frank Michael Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Frederikshavn, den 24. juni 2024

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. 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.935.446</b>	<b>2.106.127</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.717.768	-4.937.295
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.782.322</b>	<b>-2.831.168</b>
Andre finansielle indtægter.....		220	2.282.921
Øvrige finansielle omkostninger.....		-1.568.426	-757.412
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.350.528</b>	<b>-1.305.659</b>
Skat af årets resultat.....	1	951.431	284.494
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.399.097</b>	<b>-1.021.165</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.399.097	-1.021.165
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.399.097</b>	<b>-1.021.165</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Danmarksgade 75.....		22.400.000	24.400.000
Danmarksgade 70.....		32.700.000	33.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>55.100.000</b>	<b>58.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>55.100.000</b>	<b>58.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		111.613	0
Andre tilgodehavender.....		165.866	245.199
Tilgodehavende selskabsskat.....		92.282	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>369.761</b>	<b>245.199</b>
Likvide beholdninger.....		45.442	139.724
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>415.203</b>	<b>384.923</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>55.515.203</b>	<b>58.684.923</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		11.574.398	14.973.495
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.774.398</b>	<b>15.173.495</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		2.184.888	3.162.037
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.184.888</b>	<b>3.162.037</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.561.796	27.704.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>26.561.796</b>	<b>27.704.235</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.157.714	1.167.570
Gæld til pengeinstitutter.....		2.653.644	1.522.577
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		10.165.030	8.013.447
Selskabsskat.....		0	581.354
Anden gæld.....		219.597	629.055
Deposita.....		777.274	718.174
Periodeafgrænsningsposter.....		20.862	12.979
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.994.121</b>	<b>12.645.156</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>41.555.917</b>	<b>40.349.391</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>55.515.203</b>	<b>58.684.923</b>
Eventualposter mv.....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Medarbejderforhold.....	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	14.973.495	15.173.495
Forslag til resultatdisponering.....		-3.399.097	-3.399.097
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>11.574.398</b>	<b>11.774.398</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.718	673.354	
Regulering af udskudt skat.....	-977.149	-957.848	
	<b>-951.431</b>	<b>-284.494</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Danmarksgade 75	Danmarksgade 70	
Kostpris 1. januar 2023.....	16.237.763	30.719.284	
Tilgang.....	0	1.517.768	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>16.237.763</b>	<b>32.237.052</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	8.162.237	3.180.716	
Årets værdireguleringer.....	-2.000.000	-2.717.768	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>6.162.237</b>	<b>462.948</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>22.400.000</b>	<b>32.700.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		55.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-4.717.768	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

##### 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 bygger på kendt/forventet leje pr. lejemål og med en begrænset tomgang i ejendommens lejemål. Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1,2 mio. kr. Heri er indregnet årlige vedligeholdelsesudgifter på 50 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,50%. Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed og stand mv.

##### Danmarksgade 70

Ejendommen Danmarksgade 70 er ligeledes beliggende i Frederikshavn midtby i et gågademiljø. Ejendommen er retail- og beboelsesejendom. Ejendommen er anskaffet pr. 1. december 2018 og er undergået en større renovering henover 2020-2023. 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 bygger på kendt/forventet leje pr. lejemål og med en begrænset tomgang i ejendommens lejemål. Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1,8 mio. kr. Heri er indregnet årlige vedligeholdelsesudgifter på 200 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,50%. Afkastgraden er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed og stand mv.

#### Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.719.510	1.157.714	21.923.004	28.871.805
	<b>27.719.510</b>	<b>1.157.714</b>	<b>21.923.004</b>	<b>28.871.805</b>

#### Eventualposter mv.

4

Ejendommen Danmarksgade 70 er omfattet af reglerne i Grundejernes Investeringsfond.

De ikke bundne hensættelser jævnfør § 119 udgør 0 tkr. pr. 31. december 2023.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.720 tkr. er der givet pant i grund og bygning for Danmarksgade 75 og Danmarksgade 70, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 55.100 tkr.

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for 2023 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 er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme og fællesudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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 af årets resultat

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### 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**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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