



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2022

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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 21. juni 2022

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 2021, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 21. juni 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.859.372	2.442.676
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.269.737	9.730.116
DRIFTSRESULTAT		5.129.109	12.172.792
Andre finansielle indtægter.....		0	2.668
Andre finansielle omkostninger.....		-804.403	-899.998
RESULTAT FØR SKAT		4.324.706	11.275.462
Skat af årets resultat.....	1	-952.640	-2.482.533
ÅRETS RESULTAT		3.372.066	8.792.929
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		2.772.066	8.192.929
I ALT		3.372.066	8.792.929

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Danmarksgade 75.....		24.947.000	25.138.835
Danmarksgade 70.....		35.739.000	32.453.486
Materielle anlægsaktiver.....	2	60.686.000	57.592.321
ANLÆGSAKTIVER.....		60.686.000	57.592.321
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		35.000	6.382
Andre tilgodehavender.....		60.925	83.022
Periodeafgrænsningsposter.....		837	60.111
Tilgodehavender.....		96.762	149.515
Likvide beholdninger.....		316.001	29.341
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		412.763	178.856
AKTIVER.....		61.098.763	57.771.177
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		15.994.659	13.222.593
Forslag til udbytte.....		600.000	600.000
EGENKAPITAL.....		16.794.659	14.022.593
Hensættelse til udskudt skat.....		4.119.885	3.550.925
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.119.885	3.550.925
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.235.389	27.698.382
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	31.235.389	27.698.382
Prioritetsgæld.....		1.168.474	916.513
Gæld til pengeinstitutter.....		10.768	1.761.093
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.673.570	7.794.770
Selskabsskat.....		291.680	118.674
Anden gæld.....		1.791.173	1.897.527
Periodeafgrænsningsposter.....		13.165	10.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.948.830	12.499.277
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.184.219	40.197.659
PASSIVER.....		61.098.763	57.771.177
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200.000	13.222.593	600.000	14.022.593
Forslag til resultatdisponering.....		2.772.066	600.000	3.372.066
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
Egenkapital 31. december 2021.....	200.000	15.994.659	600.000	16.794.659

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	383.680	188.674	
Regulering af udskudt skat.....	568.960	2.293.859	
	952.640	2.482.533	

Materielle anlægsaktiver

2

	Danmarksgade 75	Danmarksgade 70
Kostpris 1. januar 2021.....	15.969.605	27.612.204
Tilgang.....	268.158	555.785
Kostpris 31. december 2021.....	16.237.763	28.167.989
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	9.169.230	4.841.281
Årets værdireguleringer.....	-459.993	2.729.730
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	8.709.237	7.571.011
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	24.947.000	35.739.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi 31. december 2021.....	60.686.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.269.737

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, reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

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 er undergået 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 bygger på kendt/forventet leje pr. lejemål, reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

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.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2021		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	32.403.863	1.168.474	26.478.075	28.614.895	
	32.403.863	1.168.474	26.478.075	28.614.895	
 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 2021.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.404 tkr. er der givet pant i grund og bygning for Danmarksgade 75 og Danmarksgade 70, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 60.274 tkr.					
			2021	2020	
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS for 2021 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 salgsmomkostninger 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 acontoskatte.

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.