

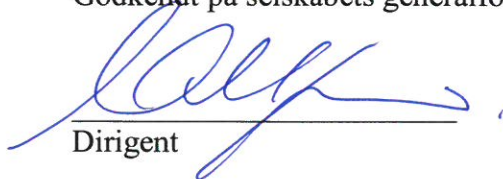
*DJE Olfert Fischersgade 4 ApS  
Hasserisvej 126  
9000 Aalborg*

*CVR-nr: 36 69 64 43*

*ÅRSRAPPORT  
25. marts 2015 - 30. juni 2016*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/11 2016

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	DJE Olfert Fischersgade 4 ApS Hasserisvej 126 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 69 64 43 Stiftet: 25. marts 2015 Regnskabsår: 25. marts - 30. juni
<b>Direktion</b>	Lars Dahl-Jensen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9100 Aalborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Dahl-Jensen Ejendomme A/S, Hasserisvej 126, 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 25. marts 2015 - 30. juni 2016 for DJE Olfert Fischersgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 25. marts 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15/11 2016

**Direktion**

  
Lars Dahl-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af DJE Olfert Fischersgade 4 ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DJE Olfert Fischersgade 4 ApS for perioden 25. marts 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 25. marts 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

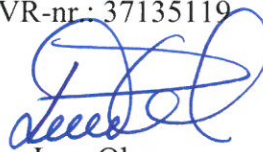
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering  
Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 15/11 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået af drift af en udlejningsejendom i Aalborg.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015/16 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for DJE Olfert Fischersgade 4 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
25. MARTS 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	493.551
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-179.909
Andre eksterne omkostninger .....	-15.096
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>298.546</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>298.546</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	253.650
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-10.172
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>542.024</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-138.500
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>403.524</b>
1 Skat af årets resultat .....	-88.755
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>314.769</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	314.769
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>314.769</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016
2 Investeringsejendomme .....	5.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.320.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.320.000</b>
Andre tilgodehavender .....	4.649
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.649</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>5.547</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>10.196</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.330.196</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016
Virksomhedskapital .....	50.000
Overført resultat.....	314.769
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>364.769</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	34.755
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>34.755</b>
Prioritetsgæld.....	3.932.354
Deposita .....	97.300
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.029.654</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	33.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	785.868
Selskabsskat.....	54.000
Anden gæld.....	28.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>901.018</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.930.672</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.330.196</b>
5 Eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## NOTER

	2015/16		
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....			54.000
Regulering af udskudt skat .....			34.755
			<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>			<b>88.755</b>
			<hr/> <hr/>
			Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgang i årets løb .....			5.066.350
			<hr/>
Kostpris 30. juni 2016 .....			5.066.350
			<hr/>
Årets opskrivninger .....			253.650
			<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2016 .....			253.650
			<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>			<b>5.320.000</b>
			<hr/> <hr/>
		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
	Primo		
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	0	314.769	314.769
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>50.000</b>	<b>314.769</b>	<b>364.769</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.955.182	3.965.354	33.000	3.785.000
Deposita.....	97.300	97.300	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>4.052.482</u></b>	<b><u>4.062.654</u></b>	<b><u>33.000</u></b>	<b><u>3.785.000</u></b>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank er der stillet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.955.182, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.320.000.