



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DANALIEN AALBORG APS

C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. marts 2020

Jacob Frederik Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Danalien Aalborg ApS c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 31 95 54 Stiftet: 22. december 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Frederik Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S John F. Kennedys Plads 43 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Danalien Aalborg 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. marts 2020

Direktion:

Jacob Frederik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Danalien Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danalien Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er sat i drift og ultimo året er ejendommen fuldt udlejet. Der har ikke været fuld udlejning i året, idet ejendommen i 2019 har været under indkøring.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.704.296	-974.705
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		14.519	-1.516.469
DRIFTSRESULTAT		2.718.815	-2.491.174
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.049.263	-1.252.153
RESULTAT FØR SKAT		1.669.552	-3.743.327
Skat af årets resultat.....	2	-367.302	861.185
ÅRETS RESULTAT		1.302.250	-2.882.142
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.302.250	-2.882.142
I ALT		1.302.250	-2.882.142

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		102.400.000	102.385.481
Materielle anlægsaktiver.....	3	102.400.000	102.385.481
ANLÆGSAKTIVER.....		102.400.000	102.385.481
Andre tilgodehavender.....		26.729	193.699
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	218.933
Periodeafgrænsningsposter.....		0	109.385
Tilgodehavender.....		26.729	522.017
Likvide beholdninger.....		3.510.296	1.167.962
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.537.025	1.689.979
AKTIVER.....		105.937.025	104.075.460
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		14.016.298	12.714.048
EGENKAPITAL.....	4	14.066.298	12.764.048
Hensættelse til udskudt skat.....		4.319.331	3.952.029
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.319.331	3.952.029
Gæld til realkreditinstitutter.....		58.500.000	58.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	58.500.000	58.500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	583.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		182.419	432.782
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		27.448.273	26.910.072
Anden gæld.....		1.378.786	792.091
Periodeafgrænsningsposter.....		41.918	140.457
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.051.396	28.859.383
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		87.551.396	87.359.383
PASSIVER.....		105.937.025	104.075.460
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	538.201	134.618	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	511.062	1.117.535	
	1.049.263	1.252.153	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-218.933	2
Regulering af udskudt skat.....	367.302	-642.252	
	367.302	-861.185	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		83.844.264	
Kostpris 31. december 2019.....		83.844.264	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		18.541.217	
Årets værdireguleringer.....		14.519	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		18.555.736	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		102.400.000	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		2.817.897	
<p>Selskabets investeringsejendom beliggende i Aalborg er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav på 4,25 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.</p>			
Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	12.714.048	12.764.048
Forslag til resultatdisponering.....		1.302.250	1.302.250
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	14.016.298	14.066.298
Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	58.500.000	0	57.487.434
	58.500.000	0	57.487.434
			58.500.000
			0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 58.500 tkr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 102.400 tkr.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danalien Aalborg ApS for 2019 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, reklame mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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