

# Dannebrogsgade 15 ApS

Skibsbrogade 3, 3., 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 06 38 91

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2020.

---

Rasmus Bjørndal Bylov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Dannebrogsgade 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der træffes på generalforsamlingen den 2. marts 2020 beslutning om, at årsregnskabet for 2020 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. marts 2020

### Direktion

Rasmus Bjørndal Bylov

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Dannebrogsgade 15 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dannebrogsgade 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 2. marts 2020

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Dannebrogsgade 15 ApS Skibsbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 06 38 91
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rasmus Bjørndal Bylov
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	RBB Ejendomme ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning samt udvikling af ejendomme Dannebrogsgade 15 i Aalborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>300.245</b>	<b>249.409</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.074.750
<b>Driftsresultat</b>	<b>300.245</b>	<b>1.324.159</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.668	1.024
Andre finansielle indtægter	0	2.256
1 Øvrige finansielle omkostninger	-154.596	-42.918
<b>Resultat før skat</b>	<b>147.317</b>	<b>1.284.521</b>
Skat af årets resultat	-32.404	-285.334
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>114.913</b>	<b>999.187</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>114.913</b>	<b>999.187</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.293.403	0
Overføres til overført resultat	0	999.187
Disponeret fra overført resultat	-4.178.490	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.913</b>	<b>999.187</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>9.650.000</u>	<u>9.650.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.650.000</u>	<u>9.650.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.650.000</u></b>	<b><u>9.650.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>100.779</u>	<u>135.178</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.779</u>	<u>135.178</u>
	Likvide beholdninger	<u>51.981</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>152.760</u></b>	<b><u>135.178</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.802.760</u></b>	<b><u>9.785.178</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overkurs ved emission	0	4.079.996
5	Overført resultat	1.704.667	1.803.161
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.754.667</u></b>	<b><u>5.933.157</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	409.054	412.796
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>409.054</u></b>	<b><u>412.796</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.327.445	3.202.112
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.327.445</u>	<u>3.202.112</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	136.522	29.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.089	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	52.219
	Selskabsskat	36.146	45.958
	Anden gæld	104.837	88.836
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>311.594</u>	<u>237.113</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.639.039</u></b>	<b><u>3.439.225</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.802.760</u></b>	<b><u>9.785.178</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	497
Andre finansielle omkostninger	154.596	42.421
	<b>154.596</b>	<b>42.918</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	9.650.000	7.658.203
Tilgang i årets løb	0	75.250
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>9.650.000</b>	<b>7.733.453</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	0	841.797
Årets regulering til dagsværdi	0	1.074.750
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>1.916.547</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>9.650.000</b>	<b>9.650.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,75%.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2019	4.079.996	4.079.996
Overført til overført resultat	-4.079.996	0
	<u>0</u>	<u>4.079.996</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	1.803.161	803.974
Årets overførte overskud eller underskud	-4.178.490	999.187
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.293.403	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-4.293.403	0
Overført fra overkurs ved emission	4.079.996	0
	<u>1.704.667</u>	<u>1.803.161</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.463.967	3.231.112
Heraf forfalder inden for 1 år	-136.522	-29.000
	<u>7.327.445</u>	<u>3.202.112</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.021.652</u>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.677 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.650 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RBB Ejendomme ApS, CVR-nr. 39345277 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Dannebrogsgade 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dannebrogsgade 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvik ling 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.