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

DISKOVEJ ÅLBORG APS

GRANVEJ 16, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. april 2021

_____
Carsten Aagaard

CVR-NR. 21 17 89 85

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Diskovej Ålborg ApS Granvej 16 9000 Aalborg	
	CVR-nr.:	21 17 89 85
	Stiftet:	4. september 1998
	Hjemsted:	Aalborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Aagaard Larsen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg	
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Diskovej Ålborg 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 1. marts 2021

Direktion:

_____

Carsten Aagaard Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Diskovej Ålborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Diskovej Ålborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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 1. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og administration af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 565 tkr. mod 191 tkr. for samme periode sidste år.

Selskabets egenkapital udgør 1.724 tkr. pr. 31. december 2020.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**567.775**	**552.923**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	0
DRIFTSRESULTAT		**1.067.775**	**552.923**
Andre finansielle indtægter	1	9.364	8.876
Andre finansielle omkostninger		-343.451	-313.384
RESULTAT FØR SKAT		**733.688**	**248.415**
Skat af årets resultat	2	-168.610	-57.705
ÅRETS RESULTAT		**565.078**	**190.710**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	65.078	190.710
I ALT	**565.078**	**190.710**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		11.000.000	10.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	**11.000.000**	**10.500.000**
ANLÆGSAKTIVER		**11.000.000**	**10.500.000**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		453.146	442.196
Tilgodehavender		**453.146**	**442.196**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**453.146**	**442.196**
AKTIVER		**11.453.146**	**10.942.196**
PASSIVER			
Anpartskapital		725.000	725.000
Overført overskud		498.855	433.778
Forslag til udbytte		500.000	0
EGENKAPITAL		**1.723.855**	**1.158.778**
Hensættelse til udskudt skat		1.174.963	1.059.401
HENSATTE FORPLIGTELSER		**1.174.963**	**1.059.401**
Gæld til realkreditinstitutter		4.375.327	4.651.068
Langfristede gældsforpligtelser	4	**4.375.327**	**4.651.068**
Gæld til pengeinstitutter		3.267.539	3.431.212
Prioritetsgæld		285.000	293.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.188	34.500
Selskabsskat		53.048	52.141
Anden gæld		356.220	262.096
Periodeafgrænsningsposter		185.006	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.179.001**	**4.072.949**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**8.554.328**	**8.724.017**
PASSIVER		**11.453.146**	**10.942.196**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	725.000	433.777	0	1.158.777
Forslag til resultatdisponering.....		65.078	500.000	565.078
Egenkapital 31. december 2020.....	**725.000**	**498.855**	**500.000**	**1.723.855**

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.364	8.876	
	9.364	**8.876**	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.048	52.141	
Regulering af udskudt skat	115.562	5.564	
	168.610	**57.705**	

Materielle anlægsaktiver 3

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	6.154.184
Kostpris 31. december 2020	**6.154.184**
Opskrivninger 1. januar 2020	4.345.816
Årets opskrivninger	500.000
Opskrivninger 31. december 2020	**4.845.816**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**11.000.000**

Selskabet ejer én kontorejendom, beliggende i 9000 Aalborg.

Ejendommens vedligeholdelsesstand er af ledelsen vurderet god. Der påhviler ikke ejendommen væsentlige udskudte vedligeholdelsesforpligtelser.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat ved anvendelse af en DCF-model og på basis af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast.

Ejendommens normaliserede driftsafkast forventes at udgøre gennemsnitligt ca. 560 tkr. pr. år over en ti-årig periode.

Ledelsen har anvendt en diskonteringsfaktor på 5,55%, som er normalt for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed.

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

	Erhvervs-udlejning, kontor kr.
Dagsværdi 31. december 2020	11.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	500.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					**4**
	31/12 2020 gæld i alt	**Afdrag næste år**	**Restgæld efter 5 år**	**31/12 2019 gæld i alt**	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.660.327	285.000	3.185.000	4.944.068	
	4.660.327	**285.000**	**3.185.000**	**4.944.068**	

Eventualposter mv. **5**

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 IRC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **6**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 4.747 tkr. er tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er underpantsat ejerpantebreve på i alt 2.268 tkr. med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.500 tkr.

Medarbejderforhold **7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Diskovej Ålborg ApS for 2020 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 ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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
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.

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.

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.

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.

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.