

Ahlgade 34-36 A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 33255233

Årsrapport for 2013

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Holbæk, den 27. marts 2014

Frede Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ahlgade 34-36 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ahlgade 34-36 A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88961010
CVR-nr.	33255233
Stiftelsesdato	28-10-2010
Regnskabsår	01-01-2013 - 31-12-2013
Bestyrelse	Frede Clausen, Formand Martin Birger Daurehøj, Direktør Robert Andersen Carlo Wang Fung Chow
Direktion	Martin Birger Daurehøj, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk

Ahlgade 34-36 A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2013 - 31-12-2013 for Ahlgade 34-36 A/S.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20-02-2014

Direktion

Martin Birger Daurehøj
Direktør

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

Martin Birger Daurehøj
Direktør

Robert Andersen

Carlo Wang Fung Chow

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ahlgade 34-36 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ahlgade 34-36 A/S for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Holbæk, den 20-02-2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Larsen
Statsautoriseret revisor

Benny Lundgaard
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling af ejendommen Ahlgade 34 - 36, 4300 Holbæk.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 udviser et resultat på kr. - 39.029, og virksomhedens balance pr. 31-12-2013 udviser en balancesum på kr. 24.177.540, og en egenkapital på kr. 363.496.

Der er i regnskabsåret indgået totalentreprisekontrakt om opførelse af erhvervsejendom på selskabets grund beliggende Ahlgade 34 - 36 i Holbæk. Selskabet har i regnskabsåret indgået betinget salgsaftale om salg af byggeretter, hvor endelig overdragelse sker i næste regnskabsår. Selskabet har indgået erhvervslejekontrakt på en del af erhvervsarealet. Der er endvidere indgået betinget salgsaftale om erhvervsdelen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået erhvervslejekontrakter på det resterende erhvervsareal. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Byggeriet er påbegyndt og ejendommen forventes færdigopført ultimo 2014.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat af virksomhedens aktiviteter for 2014.

Ejerforhold

Selskabet ejes med hver 50% af følgende aktionærer:

Daurehøj Ejendomsudlejning ApS, Tuse Byvej 92, 4300 Holbæk
TKD Projekt A/S, Vestre Havnepromenade 7, 3, 9000 Aalborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ahlgade 34-36 A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Igangværende projekter

Igangværende projekter består af projekter indenfor fast ejendom. Igangværende projekter er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Andre driftsomkostninger		-50.850	-59.550
Resultat af primær drift		-50.850	-59.550
Finansielle omkostninger	1	0	-600
Resultat før skat		-50.850	-60.150
Skat af årets resultat	2	11.821	14.975
Årets resultat		-39.029	-45.175
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-39.029	-45.175
		-39.029	-45.175

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Igangværende projekter		16.428.900	15.041.497
Igangværende projekter	3	16.428.900	15.041.497
Tilgodehavender fra salg af varer		56.600	0
Andre tilgodehavender		280.646	75.498
Udsudte skatteaktiver	4	44.296	32.475
Tilgodehavender		381.542	107.973
Likvide beholdninger	5	7.367.098	0
Omsætningsaktiver		24.177.540	15.149.470
Aktiver		24.177.540	15.149.470

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført resultat		-136.504	-97.475
Egenkapital		363.496	402.525
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.592.651	3.679.081
Langfristede gældsforpligtelser		3.592.651	3.679.081
Gæld til realkreditinstitutter	8	84.215	82.000
Afsatte entrepriseomkostninger		0	1.812.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.176	0
Gæld til associerede virksomheder		19.813.202	8.886.677
Anden gæld		87.800	287.000
Kortfristede gældsforpligtelser		20.221.393	11.067.864
Gældsforpligtelser		23.814.044	14.746.945
Passiver		24.177.540	15.149.470
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2013	2012
Renteomkostninger realkreditinstitutter	43.753	75.719
TKD Projekt A/S	151.236	156.252
Daurehøj Ejendomsudlejning ApS	313.789	10.723
Daurehøj Erhvervsbyg A/S	91.925	434.449
Rentetillæg selskabsskat	0	600
Renter overført til projektbeholdningen	-600.703	-677.143
	0	600

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-11.821	-14.975
I alt	-11.821	-14.975

3. Igangværende projekter

Omkostninger igangværende projekter	19.774.503	13.094.803
Aktiverede renter	2.547.397	1.946.694
- modtaget a'conto betaling	-5.893.000	0
I alt	16.428.900	15.041.497

4. Udskudte skatteaktiver

Igangværende byggeprojekt	-624.112	-484.475
Skattemæssigt underskud til fremførsel	668.408	516.950
I alt	44.296	32.475

5. Likvide beholdninger

Frie likvider i bank	848	0
Deponerede likvider i bank	7.366.250	0
Likvide beholdninger i alt	7.367.098	0

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	-97.475	402.525
Årest resultat	0	-39.029	-39.029
Egenkapital 31. december	500.000	-136.504	363.496

7. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Virksomhedskapitalen består af 500.000 stk. aktier á nominelt DKK 1. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Noter

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gæld til kreditinstitutter	2013	2012
Indenfor 1 år	84.215	82.000
Mellem 1 og 5 år	336.860	328.000
Efter 5 år	3.255.791	3.351.081
	<u>3.676.866</u>	<u>3.761.081</u>

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelse og pantsætninger

Bogført værdi af igangværende arbejder kr. 16.428.900 samt indestående på deponeringskonto Kr. 7.366.250 er stillet til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut.

Til yderligere sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut har selskabet meddelt pengeinstituttet pant i 2 ejerpantebreve, i alt nom. DKK 32 mio, med pant i matr. 76a Holbæk Bygrunde, samt i 1 ejerpantebrev nom. DKK 18 mio., med pant i matr. 76b Holbæk Bygrunde.

Øvrige kautions- og garantiforpligtelser udgør Kr. 1.578.000