

Ahlgade 34-36 A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 33255233

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-02-2015

Frede Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

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	01-01-2014 - 31-12-2014
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 01-01-2014 - 31-12-2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20-02-2015

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 01-01-2014 - 31-12-2014, 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. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014 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 20-02-2015

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 01-01-2014 - 31-12-2014 udviser et resultat på kr. 855.689, og virksomhedens balance pr. 31-12-2014 udviser en balancesum på kr. 24.646.346, og en egenkapital på kr. 1.219.185.

Der er i regnskabsåret overdraget byggeretter, opført og overdraget en erhvervsjendom til slutinvestorer.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes ingen væsentlig aktivitet i 2015.

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 2014 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	2014	2013
Bruttoresultat		1.300.705	0
Andre driftsomkostninger		-21.894	-50.850
Resultat af primær drift		1.278.811	-50.850
Finansielle indtægter		10.938	0
Finansielle omkostninger	1	-156.347	0
Resultat før skat		1.133.402	-50.850
Skat af årets resultat	2	-277.713	11.821
Årets resultat		855.689	-39.029
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		855.689	-39.029
		855.689	-39.029

Balance 31. december 2014

	Note	2014	2013
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Igangværende projekter		0	16.428.900
Igangværende projekter	3	0	16.428.900
Tilgodehavender fra salg af varer		46.839	56.600
Andre tilgodehavender		228.481	280.646
Udsudte skatteaktiver	4	0	44.296
Tilgodehavender		275.320	381.542
Likvide beholdninger	5	24.371.026	7.367.098
Omsætningsaktiver		24.646.346	24.177.540
Aktiver		24.646.346	24.177.540

Balance 31. december 2014

	Note	2014	2013
Passiver			
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført resultat		719.185	-136.504
Egenkapital		1.219.185	363.496
Gæld til kreditinstitutter	8	0	3.592.651
Langfristede gældsforpligtelser		0	3.592.651
Gæld til kreditinstitutter	8	15.083.898	84.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		391.680	236.176
Gæld til associerede virksomheder		7.597.212	19.813.202
Selskabsskat		233.417	0
Anden gæld		120.954	87.800
Kortfristede gældsforpligtelser		23.427.161	20.221.393
Gældsforpligtelser		23.427.161	23.814.044
Passiver		24.646.346	24.177.540
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2014	2013
Renteomkostninger kreditinstitutter	527.058	43.753
TKD Projekt A/S	143.449	151.236
Daurehøj Ejendomsudlejning ApS	205.844	313.789
Daurehøj Erhvervsbyg A/S	11.956	91.925
Øvrige renter/gebyr	21.238	0
Morarenter	120	0
Renter overført til projektbeholdningen	-753.319	-600.703
	156.346	0

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	233.417	0
Årets udskudte skat	44.296	-11.821
I alt	277.713	-11.821

3. Igangværende projekter

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

4. Udskudte skatteaktiver

Igangværende byggeprojekt	0	-624.112
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	668.408
I alt	0	44.296

5. Likvide beholdninger

Frie likvider i bank	17.471	848
Deponerede likvider i bank	24.353.555	7.366.250
Likvide beholdninger i alt	24.371.026	7.367.098

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	-136.504	363.496
Årest resultat	0	855.639	855.639
Egenkapital 31. december	500.000	719.135	1.219.135

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	2014	2013
Indenfor 1 år	15.083.898	84.215
Mellem 1 og 5 år	0	336.860
Efter 5 år	0	3.255.791
	15.083.898	3.676.866

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelse og pantsætninger

Bogført værdi af indestående på deponeringskonto Kr. 24.353.555 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. Endvidere er der meddelt betinget pant til pengeinstitut på nom. DKK 28,16 mio vedr. selskabets salg af matr. nr 76 b Holbæk bygrunde til investor. Den endelige udstykning er sket efter regnskabsårets udløb hvorefter denne sikkerhedsstillelse bortfalder.