

Dan Ejendomsbyg A/S

De Conincks Vej 11, 2840 Holte
CVR-nr. 10 20 56 70

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.19

Søren Bendixen
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 20 |

Selskabet

Dan Ejendomsbyg A/S
Binavne: De Byg A/S
De Conincks Vej 11
2840 Holte

Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 10 20 56 70
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Søren Bendixen

Bestyrelse

Janne Anette Mikkelsen
Søren Bendixen
Henning Bendixen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Kotillon A/S, Rudersdal

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Dan Ejendomsbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 12. juni 2019

Direktionen

Søren Bendixen

Bestyrelsen

Janne Anette Mikkelsen
Formand

Søren Bendixen

Henning Bendixen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dan Ejendomsbyg A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Dan Ejendomsbyg A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 for 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 12. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9405

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i opførelse af nybyggeri og væsentlige ombygninger i både egen som i fremmed regning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -293.897 mod DKK -246.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.672.203.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet haft en tilfredsstillende indtjening, der sikrer at selskabet for 2019 vil realisere et positivt resultat.

| Note | 2018 DKK | 2017 t.DKK |
|--|-----------------|---------------|
| | -392.987 | -270 |
| | | |
| | -393.061 | -270 |
| | | |
| | -412.041 | -289 |
| | | |
| | -358.092 | -305 |
| | | |
| | -293.897 | -246 |
| | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| | | |
| | -293.897 | -246 |
| | | |
| | -293.897 | -246 |

| AKTIVER | | 31.12.18 | 31.12.17 |
|----------------|--|------------------|--------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Grunde og bygninger | 6.500.000 | 4.500 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 44.698 | 44 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 6.544.698 | 4.544 |
| | Deposita | 2.560 | 3 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 2.560 | 3 |
| | Anlægsaktiver i alt | 6.547.258 | 4.547 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 208.075 | 194 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.125 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 2.174.957 | 2.540 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 9 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.384.157 | 2.743 |
| | Likvide beholdninger | 49.325 | 106 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.433.482 | 2.849 |
| | Aktiver i alt | 8.980.740 | 7.396 |

| PASSIVER | | 31.12.18 | 31.12.17 |
|-----------------|--|------------------|--------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 500.000 | 500 |
| | Reserve for opskrivninger | 4.453.116 | 2.893 |
| | Overført resultat | 719.087 | 1.013 |
| | Egenkapital i alt | 5.672.203 | 4.406 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.129.954 | 754 |
| 5 | Andre hensatte forpligtelser | 0 | 40 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.129.954 | 794 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 51.578 | 267 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.085.047 | 1.929 |
| | Anden gæld | 41.958 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.178.583 | 2.196 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.178.583 | 2.196 |
| | Passiver i alt | 8.980.740 | 7.396 |

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for opskrivning er | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 500.000 | 0 | 1.259.000 | 1.759.000 |
| Opskrivninger i året | 0 | 2.893.116 | 0 | 2.893.116 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | -246.016 | -246.016 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 500.000 | 2.893.116 | 1.012.984 | 4.406.100 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 500.000 | 2.893.116 | 1.012.984 | 4.406.100 |
| Opskrivninger i året | 0 | 1.560.000 | 0 | 1.560.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | -293.897 | -293.897 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 500.000 | 4.453.116 | 719.087 | 5.672.203 |

| | 2018 | 2017 |
|--|------|-------|
| | DKK | t.DKK |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Andre personaleomkostninger | 74 | 0 |
| I alt | 74 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 1 |

2. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|--------|---|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 2.198 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 93.700 | 0 |
| I alt | 95.898 | 0 |

| | 2018 | 2017 |
|--|------|-------|
| | DKK | t.DKK |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|----------------------------------|--------|----|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 41.721 | 16 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 228 | 0 |
| I alt | 41.949 | 16 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.18 | 790.877 | 223.723 |
| Tilgang i året | 0 | 19.999 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 790.877 | 243.722 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18 | 3.709.123 | 0 |
| Opskrivninger i året | 2.000.000 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.18 | 5.709.123 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 | 0 | -180.044 |
| Afskrivninger i året | 0 | -18.980 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 | 0 | -199.024 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 6.500.000 | 44.698 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18 | 790.877 | 44.698 |

| | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

| | | |
|----------------------------|---|----|
| Kortfristede forpligtelser | 0 | 40 |
| I alt | 0 | 40 |

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Kotillon A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra levering af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Vareforbrug**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 | 0 |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.