

# Dan Ejendomsbyg A/S

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

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.06.16

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
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Dan Ejendomsbyg A/S  
De Conincks Vej 11  
2840 Holte  
Telefon: 45 46 13 33

Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 10 20 56 70  
Stiftet: 22. februar 1986  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Janne Anette Mikkelsen, formand  
Søren Bendixen  
Henning Bendixen

---

**Direktion**

---

Søren Bendixen

---

**Modervirksomhed**

---

Kotillon A/S, Rudersdal

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 17. juni 2016

### **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 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. juni 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -214.718 mod t.DKK -933 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.739.841.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 t.DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-61.109</b>	<b>-866</b>
1	Personaleomkostninger	-77.280	-281
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-138.389</b>	<b>-1.147</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.046	-31
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-184.435</b>	<b>-1.178</b>
2	Andre finansielle indtægter	449	8
3	Andre finansielle omkostninger	-89.530	-54
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-89.081</b>	<b>-46</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-273.516</b>	<b>-1.224</b>
4	Skat af årets resultat	58.798	291
	<b>Årets resultat</b>	<b>-214.718</b>	<b>-933</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-214.718	-933
	<b>I alt</b>	<b>-214.718</b>	<b>-933</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.152	73
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>93.152</b>	<b>73</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>93.152</b>	<b>73</b>
	Varer under fremstilling	626.859	3.364
6	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>626.859</b>	<b>3.364</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.794	231
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.107	0
	Andre tilgodehavender	537.449	3.092
	Periodeafgrænsningsposter	8.416	505
7	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>624.766</b>	<b>3.828</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.194.637</b>	<b>236</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.446.262</b>	<b>7.428</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.539.414</b>	<b>7.501</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	0	765
	Overført resultat	1.239.841	690
<b>8</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.739.841</b>	<b>1.955</b>
	Hensættelser til udskudt skat	295	238
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>295</b>	<b>238</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.874	334
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.181.333	4.225
	Selskabsskat	178.911	212
	Anden gæld	310.160	537
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.799.278</b>	<b>5.308</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.799.278</b>	<b>5.308</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.539.414</b>	<b>7.501</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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).

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder avancer ved salg af ejendomme m.v.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

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

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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 måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

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

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og igangværende byggeri samt ejendomme til salg. Varebeholdninger er værdiansat til kostpris med tillæg af opskrivninger, dog maksimalt til genansaffelsesværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	0	160
Personalemkostninger i øvrigt	77.280	121
I alt	77.280	281

### 2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	449	8
------------------------------	-----	---

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	81.438	10
Øvrige finansielle omkostninger	8.092	44
I alt	89.530	54

### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	178.911	212
Årets udskudte skat	-237.709	-503
I alt	-58.798	-291



**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	158.038
Tilgang i året	66.000
Kostpris pr. 31.12.15	224.038
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	84.840
Afskrivninger i året	46.046
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	130.886
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	93.152

**6. Varebeholdninger**

Årets tilbageførsler af opskrivninger	1.000.000	2.000
---------------------------------------	-----------	-------

31.12.15	31.12.14
DKK	t.DKK

## 7. Tilgodehavender

Årets tilbageførsler af nedskrivninger	193.542	111
--	---------	-----

Årets nedskrivninger af tilgodehavender, der overstiger normale nedskrivninger	102.644	0
--	---------	---

## 8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	500.000	2.265.000	122.195	2.100.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.100.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.500.000	1.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-932.636	0
Saldo pr. 31.12.14	500.000	765.000	689.559	0

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	765.000	689.559	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-765.000	765.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-214.718	0
Saldo pr. 31.12.15	500.000	0	1.239.841	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret t.DKK 500 hos advokat som indgår i posten andre tilgodehavender til sikkerhed for 1. års og 5 års gennemgang.