

**DN Albuen ApS**  
**Albuen 46, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

---

**CVR-nr. 11 75 76 77**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2016.

---

Erik Damgaard Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for DN Albuen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. december 2016

### **Direktion**

Erik Damgaard Nielsen

### **Bestyrelse**

Finn Boel Pedersen  
formand

Jan Daugård Peters

Hans-Henrik Lorentzen

Erik Damgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i DN Albuen ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DN Albuen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Kolding, den 7. december 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DN Albuen ApS Albuen 46 6000 Kolding
	CVR-nr.: 11 75 76 77
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 29. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, formand Jan Daugård Peters Hans-Henrik Lorentzen Erik Damgaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Erik Damgaard Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S
<b>Associeret virksomhed</b>	DN Group A/S, Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DN Albuen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter samt indtægter fra bidrag til fællesudgifter. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>705.270</b>	<b>875.615</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-272.341	-272.341
<b>Driftsresultat</b>	<b>432.929</b>	<b>603.274</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.547.054	1.718.964
Andre finansielle indtægter	275.053	284.681
Andre finansielle omkostninger	-404.197	-436.450
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.850.839</b>	<b>2.170.469</b>
1 Skat af årets resultat	-66.737	-43.977
<b>Årets resultat</b>	<b>1.784.102</b>	<b>2.126.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.547.054	1.718.964
Overføres til overført resultat	237.048	407.528
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.784.102</b>	<b>2.126.492</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	10.232.736	10.505.077
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.232.736</u>	<u>10.505.077</u>
3	Kapitalandel i associeret virksomhed	3.487.853	1.940.799
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.487.853</u>	<u>1.940.799</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.720.589</u></b>	<b><u>12.445.876</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	39.883
	Andre tilgodehavender	10.072.128	9.797.076
	Periodeafgrænsningsposter	5.372	8.211
	Tilgodehavender i alt	<u>10.077.500</u>	<u>9.845.170</u>
	Likvide beholdninger	<u>375.680</u>	<u>25.379</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.453.180</u></b>	<b><u>9.870.549</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.173.769</u></b>	<b><u>22.316.425</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	300.000	300.000
5	Reserve for opskrivninger	2.596.940	2.596.940
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.266.018	1.718.964
7	Overført resultat	1.671.757	1.482.286
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.834.715</u></b>	<b><u>6.098.190</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	932.800	919.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>932.800</u></b>	<b><u>919.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	4.337.486	4.650.944
	Deposita	235.000	235.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.572.486</u>	<u>4.885.944</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	310.758	308.486
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.709	84.306
	Selskabsskat	32.027	88.749
	Anden gæld	10.437.274	9.931.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.833.768</u>	<u>10.412.791</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.406.254</u></b>	<b><u>15.298.735</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.173.769</u></b>	<b><u>22.316.425</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.437	92.277
Årets regulering af udskudt skat	13.300	13.400
Regulering af udskudt skat primo, pga. ændret skatteprocent	0	-61.700
	<b>66.737</b>	<b>43.977</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober 2015		9.359.071
<b>Kostpris 30. september 2016</b>		<b>9.359.071</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015		3.462.540
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>		<b>3.462.540</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		2.316.534
Årets afskrivninger		272.341
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>		<b>2.588.875</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<b>10.232.736</b>
	30/9 2016	30/9 2015
<b>3. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	221.835	0
Tilgang i årets løb	0	221.835
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>221.835</b>	<b>221.835</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	1.718.964	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.547.054	1.718.964
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>3.266.018</b>	<b>1.718.964</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>3.487.853</b>	<b>1.940.799</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
DN Group A/S	Kolding	40 %

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	<u>2.596.940</u>	<u>2.596.940</u>
	<b><u>2.596.940</u></b>	<b><u>2.596.940</u></b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	1.718.964	0
Resultatandel	<u>1.547.054</u>	<u>1.718.964</u>
	<b><u>3.266.018</u></b>	<b><u>1.718.964</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	1.482.286	1.094.623
Årets overførte overskud eller underskud	237.048	407.528
Ændring i markedsværdi af renteswap	-60.996	-25.967
Skat af renteswap	<u>13.419</u>	<u>6.102</u>
	<b><u>1.671.757</u></b>	<b><u>1.482.286</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.648.244	4.959.430
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-310.758</u>	<u>-308.486</u>
	<b><u>4.337.486</u></b>	<b><u>4.650.944</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.113.534</u>	<u>3.435.848</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kautions- og garantiforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser ud over garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.676 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.233 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for DN Tømrer A/S' mellemværende med Sydbank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 176.21.46.146

2016-12-08 13:06:24Z

NEM ID 

## Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 91.238.206.131

2016-12-08 13:13:02Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-08 19:17:32Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-08 19:17:32Z

NEM ID 

## Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 93.167.158.21

2016-12-08 20:12:15Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.240.146

2016-12-09 06:51:19Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-09 07:05:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B5EZ1-HKNQD-GDY6W-8EOVP-GM5ME-EYIS3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>