

Dansk Ejendomsudvikling A/S

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 14176144

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2018

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Dansk Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. december 2017

Direktion

Jens Froberg
direktør

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
Formand

Lars Horst Petersen

Jens Froberg

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsudvikling A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har indregnet datterselskab til indre værdi. I datterselskabets kapitalandel er der indregnet en tysk ejendom til dagsværdi. Der er i det seneste årsregnskab ikke foretaget værdiregulering til dagsværdi på balancedagen, og årsregnskabet er derfor forsynet med en afkræftende konklusion. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelse af kapitalandel i tilknyttet virksomhed kr. 930.048. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendomme. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden som relevant og retvisende.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 30. december 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af ledige lejemål er der efter ledelsens opfattelse en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Der er til afdækning af usikkerheden anvendt et højere afkastkrav på de ejendomme, hvor der er tomme lejemål, og det er ledelsens opfattelse at forrentningsprocenterne er retvisende.

Der er efter ledelsens opfattelse tillige usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandel som følge af usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendom i underliggende kapitalandel.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet, når der ses bort fra resultat af kapitalandele.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsudvikling A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forbedret årets resultat og egenkapital med tkr. 63.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Løn- og omkostninger til vicevært indregnes under driftsomkostninger på den enkelte ejendom.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på eventuel koncerngoodwill.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		2.292.258	2.593.140
Personaleomkostninger	1	-6.000	-6.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-337.445	-689.845
Driftsresultat		1.948.813	1.897.295
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-662.260	-824.224
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		253.609	211.412
Andre finansielle indtægter		24	1.553
Finansielle omkostninger		-883.179	-1.099.474
Resultat før skat		657.007	186.562
Skat af årets resultat		-305.559	-226.827
Årets resultat		351.448	-40.265
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		351.448	-40.265
		351.448	-40.265

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	62.000.000	62.350.000
Materielle anlægsaktiver		62.000.000	62.350.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		930.048	1.745.259
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.991.749	1.816.836
Finansielle anlægsaktiver		2.921.797	3.562.095
Anlægsaktiver		64.921.797	65.912.095
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		184.159	300.048
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.728.500	3.184.547
Andre tilgodehavender		120.693	172.292
Periodeafgrænsningsposter		83.878	180.578
Tilgodehavender		5.117.230	3.837.465
Likvide beholdninger		353.335	213.112
Omsætningsaktiver		5.470.565	4.050.577
Aktiver		70.392.362	69.962.672

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	13.435.488	13.062.078
Udbytte for regnskabsåret	5	0	0
Egenkapital		13.935.488	13.562.078
Hensættelser til udskudt skat		5.810.514	5.689.639
Andre hensatte forpligtelser		353.335	213.112
Hensatte forpligtelser		6.163.849	5.902.751
Gæld til kreditinstitutter		43.166.218	43.172.843
Langfristede gældsforpligtelser	6	43.166.218	43.172.843
Gæld til banker		4.713.996	4.815.061
Modtagne forudbetalinger fra kunder		97.380	85.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		287.023	600.919
Selskabsskat		555.474	369.783
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		127.305	60.528
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.021	6.469
Deposita		1.339.608	1.386.508
Kortfristede gældsforpligtelser		7.126.807	7.325.000
Gældsforpligtelser		50.293.025	50.497.843
Passiver		70.392.362	69.962.672
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Noter

	2016/17	2015/16
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	6.000	6.000
	6.000	6.000
	30.09.17	30.09.16
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.387.931	49.324.876
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	-12.555	442.617
Afgang i årets løb	0	-3.379.562
Kostpris ultimo	46.375.376	46.387.931
Dagsværdireguleringer primo	15.962.069	16.925.124
Årets reguleringer	-337.445	-142.617
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-820.438
Dagsværdireguleringer ultimo	15.624.624	15.962.069
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.000.000	62.350.000
<p>Værdiansættelse af selskabets ejendomme er opgjort på grundlag af kendte og forventede huslejeindtægter samt skønnede driftsomkostninger, herunder afsatte beløb til vedligeholdelse. Selskabets ejendomme er alle centralt beliggende i jyske provinsbyer. En ejendom er udelukkende til erhvervsformål, mens de øvrige ejendomme både har erhvervslejemål og boliglejemål. Ved værdiansættelsen er anvendt afkastkrav mellem 6,5% og 8,7%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 2.039 / + 2.184 i forhold til den målte dagsværdi.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Saldo primo	13.062.078	17.325.280
Korrektion primo	21.962	-4.222.937
Årets resultat	351.448	-40.265
Saldo ultimo	13.435.488	13.062.078

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Noter

	30.09.17	30.09.16
5. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	0	199.600
Årets afgang	0	-199.600
Saldo ultimo	0	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	43.166.218	0	35.724.359
	43.166.218	0	35.724.359

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til beregnede dagsværdier opgjort på grundlag af forventede investeringsafkast. Værdiansættelsen er baseret på eksisterende lejekontrakter og skønnet lejeindtægt for ledige lejemål. I den udstrækning markedsrenter og afkastkrav ændrer sig eller eksempelvis lejeindtægterne ændrer sig, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af ledige lejemål er der en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi. Der er til afdækning af usikkerheden anvendt et højere afkastkrav på de ejendomme, hvor der er ledige lejemål.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på kr. 357.500, vedrørende forbedringer på erhvervslejemål.

Selskabet kører en række sager mod tidligere lejere, som ikke har opfyldt deres forpligtelser. Selskabets advokat vurderer, at der er god mulighed for at få medhold i disse sager, men har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt skyldnerne har mulighed for at betale selskabets tilgodehavender. Selskabet har ud fra erfaringer fra tidligere år hensat til tab på disse tilgodehavender.

En realisation af prioritetsgæld på balancedagen vil medføre en meromkostning kr. 81.093.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning, som administrationsselskab, og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 43.166.218 er udstedt pantebrev nominel DKK 43.045.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 62.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev nominel kr. 1.500.000 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi kr. 26.300.000, ejerpantebrev nominel kr. 1.000.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 18.300.000, ejerpantebrev nominel 2.000.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 62.000.000, kapitalandele regnskabsmæssig værdi kr. 2.921.797 samt transport i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed regnskabsmæssig værdi kr. 4.728.500.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet kautioneret for 50% af gælden i kapitalandel i tilknyttet virksomhed samt for 37,5% af bankgæld i associeret virksomhed.