

DANSK EJENDOMSINVEST ApS

Prøvestensbroen 3, 2
2300 København S

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/08/2016

Najeeda Meraj Lene Amjad
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DANSK EJENDOMSINVEST ApS
Prøvestensbroen 3, 2
2300 København S

CVR-nr: 20919574
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Rytterkær 2
4000 Roskilde
DK Danmark
CVR-nr: 76475512
P-enhed: 1002492114

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2015/2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

København, den 23/08/2016

Direktion

Naheeda Meraj Lene Amjad
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i DANSK EJENDOMSINVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Herringsløse, 23/08/2016

Claus Nielsen
Registreret Revisor
GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 76475512

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har i året drevet virksomhed med udlejning og køb/salg af ejendomme.

Driften er forløbet tilfredsstillende, når henses til de aktuelle økonomiske tilstande.

Selskabet har et tilgodehavende i datterselskabet XAX 409 ApS på 3,9 mio kr. Der er som følge af usikkerhed om bygherres betalingsevne, valgt at hensætte 100 % til dækning af dette tab.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Ingen

USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Der er iøvrigt ingen væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.03.1998

Årets resultat udgør kr. 3.157.773

Egenkapitalen pr. 30.06.2016 sammensætter sig således:

Anpartskapital	325.000
Reserve for nettoopskrivning af ejendomme	16.533.374
Udbytte	101.200
Overført resultat	13.998.553
	30.958.127

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2015/2016 og økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

FREMTIDEN

Selskabet forventes at fortsætte den positive udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jfr. undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens pgr. 109.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris, idet selskabets investeringsejendomme, dette såvel grunde som bygninger op/nedskrives til kontantværdien vurderet som investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme, som primært består af boligejendomme og grunde.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis der vurderes væsentlig ændring i forhold til indre værdi, foretages op/nedskrivning.

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:

Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	restværdi 0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	restværdi 0

Aktiver med en kostpris på under 10 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger undtagen ved salg af ejendomme som medtages under omsætningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.891.074	2.443.338
Personaleomkostninger	1	-258.930	-257.817
Resultat af ordinær primær drift		5.632.144	2.185.521
Andre finansielle indtægter		38.000	62.000
Andre finansielle omkostninger		-1.054.065	-876.756
Ordinært resultat før skat		4.616.079	1.370.765
Skat af årets resultat	2	-1.458.306	-287.418
Årets resultat		3.157.773	1.083.347
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.600
Overført resultat		3.056.573	983.747
I alt		3.157.773	1.083.347

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		47.160.969	39.507.889
Materielle anlægsaktiver i alt	3	47.160.969	39.507.889
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.149.330	1.149.330
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.149.330	1.149.330
Anlægsaktiver i alt		48.310.299	40.657.219
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	57.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		216.943	4.081.335
Andre tilgodehavender		9.807.215	9.473.438
Tilgodehavender i alt		10.024.158	13.612.173
Likvide beholdninger		1.594.999	264.809
Omsætningsaktiver i alt		11.619.157	13.876.982
Aktiver i alt		59.929.456	54.534.201

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		325.000	325.000
Reserve for opskrivninger		16.533.374	8.731.943
Overført resultat		13.998.553	18.743.411
Forslag til udbytte		101.200	99.600
Egenkapital i alt	4	30.958.127	27.899.954
Hensættelse til udskudt skat		2.614.644	1.156.338
Hensatte forpligtelser i alt		2.614.644	1.156.338
Gæld til realkreditinstitutter		3.626.748	8.016.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.626.748	8.016.309
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	20.000
Gæld til banker		19.535.866	15.084.816
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		873.340	873.340
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.220.731	1.483.444
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.729.937	17.461.600
Gældsforpligtelser i alt		26.356.685	25.477.909
Passiver i alt		59.929.456	54.534.201

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16
	kr.
Løn og gager	166.858
Pensionsbidrag	5.096
Andre omkostninger til social sikring	86.976
	<u>258.930</u>

Selskabet har i regnskabsåret i gennemsnit beskæftiget 1 medarbejder.

2. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Sambeskatningsbidrag	0	0
Ændring af udskudt skat	1.458.306	287.418
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.458.306</u>	<u>287.418</u>

Den udskudte skat andrager kr. 2.614.644

og er beregnet således

Opskrivning af ejendomme	kr. 19.599.704 (2015/16) og kr. 11.194.799(2014/15)
Øvrige	kr. - 7.714.958 (2015/16) og kr. -5.938.718 (2014/15)
	kr. 11.884.746 (2015/16) og kr. 5.256.081 (2014/15)
22% heraf	kr. 2.614.644 (2015/16) og kr. 1.156.338 (2014/15)

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.	Ialt
Kostpris primo	28.313.090	398.244	28.711.334
Tilgang	8.551.426	0	8.551.426
Afgang	-9.303.251	0	-9.303.251
Kostpris ultimo	27.561.265	398.244	27.959.509
Opskrivninger primo	11.194.799	0	11.194.799
Årets opskrivning	10.001.834	0	10.001.834
Afgang i året	-1.596.929	0	-1.596.929
Opskrivninger ultimo	19.599.704	0	19.599.704
Af- og nedskrivning primo	0	398.244	398.244
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	398.244	398.244
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.160.969	0	47.160.969

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoppskrivning ejendomme kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	325.000	8.731.943	18.743.411	99.600	27.899.954
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-99.600	-99.600
Årets resultat	0	0	3.056.573	101.200	3.157.773
Regulering opskrivning		7.801.431	-7.801.431	0	0
Egenkapital ultimo	325.000	16.533.374	13.998.553	101.200	30.958.127

Anpartskapitalen fordeler sig af anparter a kr. 1.000.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i selskabets ejendomme ialt kr. 21,55 mio. til fordel for bank mv.
Der er pant i selskabets ejendomme for kreditforeningsgæld.

Af prioritetsgæld forfalder kr. 3,0 mio efter 5 år.