

## Dansk Ejendom A/S

Niels Kjeldsens vej 23, 7500 Holstebro

CVR-nr. 21 29 25 75

## Årsrapport for 2015

17. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

---

Svend Holm Knudsig Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dansk Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. maj 2016

### Direktion

Svend Holm Knudsig Pedersen

### Bestyrelse

Lars Holm Pedersen

Svend Holm Knudsig Pedersen

Søren Holm Dejligbjerg

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Dansk Ejendom A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 26. maj 2016

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Knud Holdgaard

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Dansk Ejendom A/S Niels Kjeldsens vej 23 7500 Holstebro
	Telefon: 97 40 14 00
	Hjemmeside: <a href="http://www.holmhuse.dk">www.holmhuse.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:mail@holmhuse.dk">mail@holmhuse.dk</a>
	CVR-nr.: 21 29 25 75
	Stiftet: 1. september 1998
	Hjemstedskommune: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Holm Pedersen Svend Holm Knudsig Pedersen Søren Holm Dejligbjerg
<b>Direktion</b>	Svend Holm Knudsig Pedersen
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at købe, sælge og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.513.031</b>	<b>-2.755.327</b>
Distributionsomkostninger	-196.880	-102.165
Administrationsomkostninger	-1.223.276	-968.617
Andre driftsindtægter	3.065.721	2.945.077
Andre driftsomkostninger	-821.472	-897.088
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.337.124</b>	<b>-1.778.120</b>
Andre finansielle indtægter	35.448	44.350
Andre finansielle omkostninger	-1.866.314	-1.232.062
<b>Resultat før skat</b>	<b>506.258</b>	<b>-2.965.832</b>
Skat af årets resultat	1 -234.885	706.990
<b>Årets resultat</b>	<b>271.373</b>	<b>-2.258.842</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	271.373	-2.258.842
	<b>271.373</b>	<b>-2.258.842</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Udviklingsprojekter under udførelse	1.726.218	2.157.772
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>1.726.218</b>	<b>2.157.772</b>
Grunde og bygninger	61.188.521	61.510.768
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	701.693	447.207
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>61.890.214</b>	<b>61.957.975</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	361.818	403.063
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>361.818</b>	<b>403.063</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>63.978.250</b>	<b>64.518.810</b>
Råvarer og hjælpematerialer	10.869	0
<b>Varebeholdninger</b>	<b>10.869</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	118.515	1.546.853
Igangværende arbejder for fremmed regning	18.539.290	1.590.734
Tilgodehavende udbytte fra associerede virksomheder	26.761	0
Tilgodehavende selskabsskat	98.000	0
Andre tilgodehavender	2.125.527	2.065.656
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.908.093</b>	<b>5.203.243</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.506</b>	<b>10.153.583</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>20.928.468</b>	<b>15.356.826</b>
<b>Aktiver</b>	<b>84.906.718</b>	<b>79.875.636</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Aktiekapital	680.916	577.044
Opskrivninger	13.057.543	13.057.543
Overført resultat	17.664.300	12.747.769
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b> <u><u>31.402.759</u></u>	<b>26.382.356</b>
Hensættelse til udskudt skat	5 5.023.325	4.903.473
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b><u><u>5.023.325</u></u></b>	<b><u><u>4.903.473</u></u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	39.216.592	40.222.844
Anden gæld	685.509	681.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b> <u><u>39.902.101</u></u>	<b>40.904.219</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	1.028.564	1.001.583
Kreditinstitutter	5.403.419	21.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.146.984	252.582
Gæld til associerede virksomheder	0	5.359.791
Selskabsskat	0	106.916
Anden gæld	977.470	935.921
Periodeafgrænsningsposter	22.096	7.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u><u>8.578.533</u></u></b>	<b><u><u>7.685.588</u></u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u><u>48.480.634</u></u></b>	<b><u><u>48.589.807</u></u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u><u>84.906.718</u></u></b>	<b><u><u>79.875.636</u></u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7	
<b>Eventualforpligtelser</b>	8	
<b>Nærtstående parter</b>	9	

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	200.214
Regulering af udskudt skat	119.852	-907.204
Regulering af skat vedrørende tidligere år	115.033	0
	<u>234.885</u>	<u>-706.990</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 43.988.731.

Regnskabsmæssig værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 491.424.

## 3 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	11.234.964	2.097.934
Acontofaktureringer	0	-920.000
Andel af fortjenesten opgjort efter produktionskriteriet	7.304.326	412.800
	<u>18.539.290</u>	<u>1.590.734</u>

## 4 Egenkapital

	Aktiekapital	Opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	577.044	13.057.543	12.747.769	0	26.382.356
Kapitalforhøjelse	103.872	0	4.645.158	0	4.749.030
Årets resultat	0	0	271.373	0	271.373
Egenkapital pr. 31. decemb	<u>680.916</u>	<u>13.057.543</u>	<u>17.664.300</u>	<u>0</u>	<u>31.402.759</u>

Specifikation af aktiekapitalen:

340.458 A-aktier á DKK 2	<u>680.916</u>
	<u>680.916</u>

## 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, igangværende arbejder og skattemæssigt underskud.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 35.743.889 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 40.245.156, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 61.188.521.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt DKK 1 er i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.000.000, der giver pant i grunde under de igangværende arbejder.

### 8 Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser udgør DKK 680.000.

Herudover har selskabet sædvanlige garantiforpligtelser for udført arbejde.

Operationel leje- og leasingforpligtelser udgør DKK 763.552.

Forfalder i 2015 DKK

Forfalder i 2016 DKK 241.952

Forfalder i 2017 DKK 157.200

Forfalder i 2018 DKK 157.200

Forfalder i 2019 DKK 207.200

### 9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Lars Holm Pedersen, Jürgens Gaarder Str. 33, D 24943 Flensborg

Søren Holm Dejligbjerg, Karlstrup Mose Allé 16, 2680 Solrød Strand

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendom A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført.

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakter og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele - herunder betalinger - vil tilgå selskabet.

## Regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv..

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på færdiggjorte udviklingsprojekter.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger samt autodrift mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter driftsomkostninger ved udlejning af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Immaterielle anlægsaktiver

Omkostninger på udviklingsprojekter omfatter gager, afskrivninger og andre omkostninger, der direkte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostning i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineær over den periode, hvori det forventes at frembringe økonomiske fordele.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebreve måles til resttilgodehavendet pr. balancedagen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.