

Danoffice Holding ApS

Englandsvej 8, 5700 Svendborg

CVR-nr. 25 30 32 29



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. marts 2016

Som dirigent:

.....
Ole Steen Bruun Nielsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danoffice Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. marts 2016
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Steen Bruun Nielsen'.

Ole Steen Bruun Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danoffice Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danoffice Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt 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 en 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 en 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.

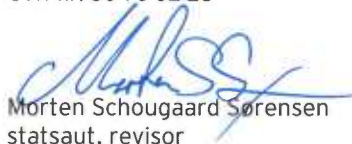
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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. 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.

Odense, den 17. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danoffice Holding ApS
Adresse, postnr., by	Englandsvej 8, 5700 Svendborg
CVR-nr.	25 30 32 29
Stiftet	10. april 2000
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ole Steen Bruun Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at fungere som holdingselskab, herunder at eje anparter i Dangroup ApS og andre fremtidige dattervirksomheder, associerede virksomheder samt investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Der henvises til resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling i 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-104.754	72.666
	Personaleomkostninger	-603.881	-600.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-358.141	-175.445
	Resultat af primær drift	-1.066.776	-702.779
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.347.104	2.280.974
2	Finansielle indtægter	2.278.892	6.752.899
3	Finansielle omkostninger	-5.388.017	-250.969
	Resultat før skat	9.171.203	8.080.125
4	Skat af årets resultat	1.036.357	-1.476.920
	Årets resultat	10.207.560	6.603.205
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.200.000	900.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.347.104	-4.919.026
	Overført resultat	2.660.456	10.622.231
		10.207.560	6.603.205

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.655.209	6.848.350
	Indretning af lejede lokaler	200.000	0
		<u>10.855.209</u>	<u>6.848.350</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	27.275.836	20.837.208
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.010.480	5.011.921
		<u>32.286.316</u>	<u>25.849.129</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.141.525</u>	<u>32.697.479</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	584.789	8.088
	Tilgodehavende selskabsskat	1.090.440	765
	Andre tilgodehavender	0	548
		<u>1.675.229</u>	<u>9.401</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	34.287.713	43.308.653
		<u>34.287.713</u>	<u>43.308.653</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.809.410</u>	<u>1.784.660</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.772.352</u>	<u>45.102.714</u>
	AKTIVER I ALT	<u>86.913.877</u>	<u>77.800.193</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overkurs ved emission	324.005	324.005
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	27.225.836	20.787.208
	Overført resultat	53.414.968	50.754.512
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.200.000	900.000
	Egenkapital i alt	83.664.809	73.265.725
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.130.000	3.130.000
		3.130.000	3.130.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	765
	Gæld til associerede virksomheder	0	7.410
	Skyldig selskabsskat	0	1.347.933
	Anden gæld	119.068	48.360
		119.068	1.404.468
	Gældsforpligtelser i alt	3.249.068	4.534.468
	PASSIVER I ALT	86.913.877	77.800.193

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	324.005	20.787.208	50.754.512	900.000	73.265.725
Årets resultat	0	0	5.347.104	2.660.456	2.200.000	10.207.560
Valutakursregulering	0	0	1.091.524	0	0	1.091.524
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-900.000	-900.000
Egenkapital 31. december 2015	500.000	324.005	27.225.836	53.414.968	2.200.000	83.664.809

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danoffice Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

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 finansiell 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 gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedens resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme 30 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	2.249.375	6.737.614
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.841	0
Renteindtægter i øvrigt	2.676	15.285
	<u>2.278.892</u>	<u>6.752.899</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	65.025	63.737
Andre finansielle omkostninger	5.322.992	187.232
	<u>5.388.017</u>	<u>250.969</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-943.771	1.446.708
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-92.586	0
Ændring af skatteprocent	0	30.212
	<u>-1.036.357</u>	<u>1.476.920</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2015	7.101.295	0	7.101.295
Tilgang i årets løb	4.165.000	200.000	4.365.000
Kostpris 31. december 2015	11.266.295	200.000	11.466.295
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	252.945	0	252.945
Årets afskrivninger	358.141	0	358.141
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	611.086	0	611.086
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	10.655.209	200.000	10.855.209

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2015	50.000	5.000.000	5.050.000
Kostpris 31. december 2015	50.000	5.000.000	5.050.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	20.787.208	11.921	20.799.129
Valutakursregulering	1.091.524	0	1.091.524
Udloddet udbytte	-8.000.000	0	-8.000.000
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	13.347.104	0	13.347.104
Nedskrivning	0	-1.441	-1.441
Værdireguleringer 31. december 2015	27.225.836	10.480	27.236.316
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	27.275.836	5.010.480	32.286.316

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Dangroup ApS	Svendborg	40,00 %	68.189.590	33.367.760

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev på i alt 10.939 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.655 tkr. (2014: 6.848 tkr.)

Selskabet har et ejepantebrev til en værdi af 4.350 tkr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualposter m.v.

10 Nærtstående parter

Danoffice Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
BN 1 ApS	Grønnevej 204A Thurø 5700 Svendborg
BN 2 ApS	Grønnevej 204A Thurø 5700 Svendborg
BN 3 ApS	Grønnevej 204A Thurø 5700 Svendborg