

# **DH Ejendomme Esbjerg ApS**

**Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 25 30 81 15**

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

---

Dennis Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DH Ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2017 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. september 2016

### **Direktion**

Dennis Henningsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i DH Ejendomme Esbjerg ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for DH Ejendomme Esbjerg 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 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Esbjerg, den 16. september 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	DH Ejendomme Esbjerg ApS Højvangs Parkvej 16 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 25 30 81 15
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Dennis Henningsen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg
<b>Modervirksomhed</b>	Henningsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5-7 %. Den beregnede dagsværdi påvirkes væsentligt, såfremt der sker ændringer i de anvendte afkastkrav. Der henvises til regnskabet's note for en nærmere følsomhedsberegning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 355.964 mod 734.983 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -255.044 mod 389.748 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets fald i bruttofortjeneste skyldes, at selskabet i årets løb har afhændet flere ejendomme.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er et søsterselskab taget under konkursbehandling. DH Ejendomme Esbjerg ApS har stillet pant i ejendomme for 300 tkr. til sikkerhed for søsterselskabets engagement med pengeinstitut. Det er usikkert hvorvidt denne sikkerhedsstillelse bliver aktuel, men det er ledelsens umiddelbare vurdering, at dette ikke vil medføre tab for virksomheden. Bortset herfra er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for DH Ejendomme Esbjerg 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.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Værdiregulering af investeringsejendomme” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DH Ejendomme Esbjerg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>355.964</b>	<b>734.983</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-511.195	61.995
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	41.872	-22.834
<b>Driftsresultat</b>	<b>-113.359</b>	<b>774.144</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-222.127	-272.949
<b>Resultat før skat</b>	<b>-335.486</b>	<b>501.195</b>
Skat af årets resultat	80.442	-111.447
<b>Årets resultat</b>	<b>-255.044</b>	<b>389.748</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	389.748
Disponeret fra overført resultat	-255.044	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-255.044</b>	<b>389.748</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>7.130.873</u>	<u>13.347.246</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.130.873</u>	<u>13.347.246</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.130.873</u></b>	<b><u>13.347.246</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.010	9.717
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.043.753	12.500
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.414</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.052.763</u>	<u>23.631</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.484</u>	<u>31.393</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.054.247</u></b>	<b><u>55.024</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.185.120</u></b>	<b><u>13.402.270</u></b>

**Balance 30. juni**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	1.528.660	1.783.704
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.653.660</b>	<b>1.908.704</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	303.800	429.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>303.800</b>	<b>429.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.240.768	9.972.762
Deposita	121.182	245.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.361.950	10.218.437
Kortfristet del af langfristet gæld	228.000	263.000
Gæld til pengeinstitutter	457.088	411.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.344	55.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	55.081
Selskabsskat	45.458	18.747
Anden gæld	91.820	41.146
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	865.710	845.429
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.227.660</b>	<b>11.063.866</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.185.120</b>	<b>13.402.270</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	11.172.399	7.093.917
Tilgang i årets løb	47.512	4.078.482
Afgang i årets løb	<u>-5.592.620</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>5.627.291</u></b>	<b><u>11.172.399</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	2.174.847	2.112.852
Årets regulering til dagsværdi	142.608	61.995
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-813.873</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b><u>1.503.582</u></b>	<b><u>2.174.847</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>7.130.873</u></b>	<b><u>13.347.246</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
1%	6.055.000	7.130.000	-1.075.000
-1%	8.685.000	7.130.000	1.555.000

**Noter**

	30/6 2016	30/6 2015		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2015	1.783.704	1.393.956		
Årets overførte overskud eller underskud	-255.044	389.748		
	<b>1.528.660</b>	<b>1.783.704</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	228.000	4.140.000	5.468.768	10.235.762
Deposita	0	121.000	121.182	245.675
	<b>228.000</b>	<b>4.261.000</b>	<b>5.589.950</b>	<b>10.481.437</b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.468 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.130 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 300 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabet Anpartsselskabet af 29. august 2016 ApS (under konkurs)'s mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.083 t.kr.

Der er tinglyst byrde for 80 t.kr. til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeninger.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Som oplyst under pantsætninger har selskabet stillet pant i ejendom for 300 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabet Anpartsselskabet af 29. august 2016 ApS's engagement med pengeinstitut. Søsterselskabet er efter balancedagen taget under konkursbehandling. Det er usikkert hvorvidt denne sikkerhedsstillelse bliver aktuel, men det er ledelsens vurdering, at dette ikke vil medføre tab for virksomheden.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Henningsen Holding ApS, CVR-nr. 21313084 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.