

**DH Ejendomme Esbjerg ApS**  
Højvangs Parkvej 16, 6700 Esbjerg

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

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2017.

---

Dennis Henningsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. september 2017

**Direktion**

Dennis Henningsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for DH Ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 25. september 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Noe  
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>Revisor</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 4,5-7 %. Den beregnede dagsværdi påvirkes væsentligt, såfremt der sker ændringer i de anvendte afkastkrav. Der henvises til regnskabet note for en nærmere følsomhedsberegning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 315 t.kr. mod 356 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -360 t.kr. mod -255 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb konstateret et kautionstab på 295 t.kr. i forbindelse med konkursbehandling af Anpartsselskabet af 29. august 2016 u/konkurs.

## **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 lejeindtægter 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>314.631</b>	<b>355.964</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-245.186	-511.195
Andre driftsomkostninger	-295.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	41.872
<b>Driftsresultat</b>	<b>-225.555</b>	<b>-113.359</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-153.311	-222.127
<b>Resultat før skat</b>	<b>-378.866</b>	<b>-335.486</b>
Skat af årets resultat	18.401	80.442
<b>Årets resultat</b>	<b>-360.465</b>	<b>-255.044</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-360.465	-255.044
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-360.465</b>	<b>-255.044</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>6.885.687</u>	<u>7.130.873</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.885.687</u>	<u>7.130.873</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.885.687</u></b>	<b><u>7.130.873</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.218	9.010
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.043.753</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.218</u>	<u>1.052.763</u>
	Likvide beholdninger	<u>243.169</u>	<u>1.484</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>248.387</u></b>	<b><u>1.054.247</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.134.074</u></b>	<b><u>8.185.120</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.168.196	1.528.660
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.293.196</u></b>	<b><u>1.653.660</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	251.600	303.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>251.600</u></b>	<b><u>303.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.971.400	5.240.768
Deposita	122.882	121.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.094.282</u>	<u>5.361.950</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	253.000	228.000
Gæld til pengeinstitutter	0	457.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.844	26.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	134.761	0
Selskabsskat	33.799	45.458
Anden gæld	27.592	91.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>494.996</u>	<u>865.710</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.589.278</u></b>	<b><u>6.227.660</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.134.074</u></b>	<b><u>8.185.120</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	5.627.291	11.172.399
Tilgang i årets løb	0	47.512
Afgang i årets løb	0	-5.592.620
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>5.627.291</u></b>	<b><u>5.627.291</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	1.503.582	2.174.847
Årets regulering til dagsværdi	-245.186	142.608
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-813.873
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b><u>1.258.396</u></b>	<b><u>1.503.582</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>6.885.687</u></b>	<b><u>7.130.873</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
1%	5.828.000	6.885.000	-1.057.000
-1%	8.433.000	6.885.000	1.548.000

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	253.000	3.816.000	5.224.400	5.468.768
Deposita	<u>0</u>	<u>122.000</u>	<u>122.882</u>	<u>121.182</u>
	<b><u>253.000</u></b>	<b><u>3.938.000</u></b>	<b><u>5.347.282</u></b>	<b><u>5.589.950</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.224 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 6.678 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.