



**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**DK EJENDOMME 2000 APS**

**Generatorvej 17**

**2730 Herlev**

**CVR-nr. 25 76 67 09**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/5 2018

MADS JØN ANDERSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	14
Noter	15-17

**Selskab**

DK Ejendomme 2000 ApS  
Generatorvej 17  
2730 Herlev

CVR-nummer 25 76 67 09

17. regnskabsår

Hjemsted:                Gladsaxe

**Direktion**

Mads Jon Andersen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

DK Ejendomme 2000 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive, eje og udleje ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets ejendom er i lighed med tidligere år indregnet til dagsværdi. Ejendommen er målt til en værdi på t.kr. 4.760, svarende til et årligt afkastkrav på ca. 7,5 %.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positiv resultat i det kommende regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for DK Ejendomme 2000 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. maj 2018

I direktionen

  
Mads Jon Andersen

## Til kapitalejeren i DK Ejendomme 2000 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK Ejendomme 2000 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 30. maj 2018

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med MJA Holding af 2007 ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Referencerammen for vurdering af området afkastkrav er Colliers Markedsplus.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

**Tilgodehavender**

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



## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	372.888	372.872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	382.888	382.872
1 Andre finansielle indtægter	16.760	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-218.902</u>	<u>-98.287</u>
RESULTAT FØR SKAT	180.746	284.585
2 Skat af årets resultat	<u>-47.722</u>	<u>-62.594</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>133.024</u></u>	<u><u>221.991</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>133.024</u>	<u>221.991</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>133.024</u></u>	<u><u>221.991</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3 Investeringsejendomme	<u>4.770.000</u>	<u>4.760.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.770.000</u>	<u>4.760.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.770.000</u>	<u>4.760.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.806.403</u>	<u>132.696</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.806.403</u>	<u>132.696</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.806.403</u>	<u>132.696</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.576.403</u></u>	<u><u>4.892.696</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.827.958	2.694.934
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>2.952.958</u>	<u>2.819.934</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>605.255</u>	<u>576.629</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>605.255</u>	<u>576.629</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.703.291</u>	<u>772.577</u>
4 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>2.703.291</u>	<u>772.577</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	183.000	560.000
Kreditinstitutter i øvrigt	46.311	63.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.050	14.050
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	19.096	33.968
Anden gæld	<u>52.442</u>	<u>52.443</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>314.899</u>	<u>723.556</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>3.018.190</u>	<u>1.496.133</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.576.403</u>	<u>4.892.696</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	2.472.943	0	2.597.943
Koncerntilskud	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	221.991	0	221.991
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	2.694.934	0	2.819.934
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	133.024	0	133.024
Egenkapital pr. 31/12 2017	125.000	2.827.958	0	2.952.958

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>16.760</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u>16.760</u>	<u>0</u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2016</u>
Skyldig pr. 1/1 2017	33.968	576.629	0	0
Refusion, sambeskatning	-33.968	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>19.096</u>	<u>28.626</u>	<u>47.722</u>	<u>62.594</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u>19.096</u>	<u>605.255</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>47.722</u>	<u>62.594</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2016</u>
Kostpris pr. 1/1 2017	<u>3.602.937</u>	<u>3.602.937</u>	<u>3.602.937</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>3.602.937</u>	<u>3.602.937</u>	<u>3.602.937</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2017	1.157.063	1.157.063	1.147.063
Årets opskrivninger	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	<u>1.167.063</u>	<u>1.167.063</u>	<u>1.157.063</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2017	<u><u>4.770.000</u></u>	<u><u>4.770.000</u></u>	<u><u>4.760.000</u></u>

Den samlede udlejningsprocent udgør på balancedagen 100 %.

Ejendomstype	Beliggenhed	Anvendt afkastkrav
Kontor og lager	Gladsaxe	7,5%

Følsomhedsberegning:

Ved ændring af anvendt afkastkrav på +/- 0,5 % ændrer dagsværdien af ejendommen sig med ca. t.kr. 300.



#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.886.291</u>	<u>1.332.577</u>
I ALT	<u>2.886.291</u>	<u>1.332.577</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>183.000</u>	<u>560.000</u>
I ALT	<u>183.000</u>	<u>560.000</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.110.135</u>	<u>429.022</u>
I ALT	<u>2.110.135</u>	<u>429.022</u>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 2.962.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.770.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Dansk Industri Service A/S' engagement med kreditinstitut.