

# **Årsrapport for 2016**

01.01.16 - 31.12.16  
(15. regnskabsår)

## **DK Property ApS**

Kikhanebakken 12  
2840 Holte

CVR-nr. 26255236

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Allan Bjørn Jensen

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DK Property ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 18. juni 2017.

## Direktion

Allan Bjørn Jensen

John Kelly

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i DK Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DK Property ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisors 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.

Kgs. Lyngby, den 18. juni 2017

**Complet Revision**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR 30077288**

Glennie Holm Christensen  
Registreret revisor  
Medlem af FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

DK Property ApS  
Kikhanebakken 12  
2840 Holte

CVR-nr.: 26255236  
Stiftet: 1. oktober 2001  
Hjemstedskommune: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Bjørn Jensen  
John Kelly

**Revisor**

Complet Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Ørholmvej 59  
2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter handel med ejendomme.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet i det forløbne år har været mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin virksomhedskapital og er derfor omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at påbegynde aktivitet i selskabet som kan reetablere egenkapitalen. Selskabets ledelse/ejer har penge tilgode i selskabet og de står tilbage i forhold til øvrige kreditorer.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Den forventede udvikling**

Der forventes positiv aktivitet i de kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DK Property ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. Moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder udleje af produktionsfaciliteter og gevinster ved salg af anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgsspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

Kostpris for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser



## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (reakreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-386.012</b>	<b>-45</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-386.012</b>	<b>-45</b>
Andre finansielle omkostninger		33.004	1
<b>Årets resultat</b>		<b>-419.016</b>	<b>-46</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-338.475	-293
Årets resultat		-419.016	-46
<b>Til disposition</b>		<b>-757.491</b>	<b>-338</b>
Overført til næste år		-757.491	-338
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-757.491</b>	<b>-338</b>

## Balance 31. december

---

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.239.909</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.239.909</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.239.909</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.923</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>6.923</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>27.642</b></u>	<u><b>193</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>34.565</b></u>	<u><b>193</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.274.474</b></u>	<u><b>193</b></u>

## Balance 31. december

---

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		-757.491	-338
<b>Egenkapital i alt</b>	1	<u><b>-631.491</b></u>	<u><b>-212</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		2.065.203	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.621	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Anden gæld		1.740.141	396
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>3.905.964</b></u>	<u><b>406</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>3.905.964</b></u>	<u><b>406</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>3.274.474</b></u>	<u><b>193</b></u>
Usikkerheder om going concern	2		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b> kr.	<b>Overført resultat</b> kr.	<b>I alt</b> kr.
	Saldo primo	126.000	-338.475	-212.475
	Årets resultat	0	-419.016	-419.016
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>-757.491</b>	<b>-631.491</b>

## **2 Usikkerheder om going concern**

Selskabet har tabt mere end 50% af sin virksomhedskapital og er derfor omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen forventer at påbegynde ny aktivitet som kan bidrage til positiv aktivitet og dermed reetablering af kapitalen.

Selskabets ledelse har penge tilgode i selskabet, og de står tilbage i forhold til øvrige kreditorer. Som følge af disse forhold er selskabets årsregnskab aflagt med fortsat drift for øje.