

---

# ***DWELLING ApS***

Kanalvej 124, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 27 48 29 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /5 2018

Nicolai Møller Reedtz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DWELLING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. maj 2018

## Direktion

Nicolai Møller Reedtz  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DWELLING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DWELLING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Odense, den 3. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	DWELLING ApS Kanalvej 124 5000 Odense C  CVR-nr.: 27 48 29 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Nicolai Møller Reedtz
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Quistgaard Advokatfirma
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-1.056.841</b>	<b>-348.141</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.148.000
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-1.056.841</b>	<b>799.859</b>
Personaleomkostninger	3	-35.841	-411.815
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.092.682</b>	<b>388.044</b>
Finansielle indtægter	4	0	2.736
Finansielle omkostninger	5	-111.437	-180.927
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.204.119</b>	<b>209.853</b>
Skat af årets resultat	6	249.492	-49.726
<b>Årets resultat</b>		<b>-954.627</b>	<b>160.127</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	125.000
Overført resultat		-954.627	35.127
		<b>-954.627</b>	<b>160.127</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		0	3.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.034	315.670
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.553
Andre tilgodehavender		79.011	230.518
<b>Tilgodehavender</b>		<b>132.045</b>	<b>560.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>221.970</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>354.015</b>	<b>560.741</b>
<b>Aktiver</b>		<b>354.015</b>	<b>4.360.741</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-509.348	445.279
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	125.000
<b>Egenkapital</b>		<b>-309.348</b>	<b>770.279</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	249.492
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>249.492</b>
Kreditinstitutter		0	2.733.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.802	143.244
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.447	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		243.929	398.929
Anden gæld		183.185	65.390
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>663.363</b>	<b>3.340.970</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>663.363</b>	<b>3.340.970</b>
<b>Passiver</b>		<b>354.015</b>	<b>4.360.741</b>
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	445.279	125.000	770.279
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets resultat	0	-954.627	0	-954.627
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>-509.348</b>	<b>0</b>	<b>-309.348</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets likviditetsberedskab er afhængig af, at selskabets kreditgivere opretholder nuværende kreditfaciliteter og af den ultimative ejers fortsatte understøttelse af selskabets finansieringsbehov. Det er ledelsens vurdering, at likviditetsberedskabet er sikret ved kreditgiveres løbende tilkendegivelse heraf samt den ultimative ejers indeståelse for understøttelse af selskabet i det kommende år.

## 2 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet udgøres af investering i udlejningsejendomme samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	389.388
Andre omkostninger til social sikring	1.430	6.479
Andre personaleomkostninger	34.411	15.948
	<b>35.841</b>	<b>411.815</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	2.736
	<b>0</b>	<b>2.736</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	111.437	180.927
	<b>111.437</b>	<b>180.927</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-249.492</u>	<u>49.726</u>
	<u><b>-249.492</b></u>	<u><b>49.726</b></u>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Reedtz Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DWELLING ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskat-

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.