

DEVISE ESTATE ApS

Frydsvej 4
8732 Hovedgård

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/05/2016

Danny Stig Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DEVISE ESTATE ApS

Frydsvej 4

8732 Hovedgård

CVR-nr: 27776167

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Egelund Revision

Allegade 1 A

8700 Horsens

Ledespåtegning

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Direktionen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 02/05/2016

Direktion

Danny Stig Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DEVISE ESTATE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DEVISE ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Horsens, 02/05/2016

Flemming Egelund Pedersen
Registreret revisor
Egelund Revision
CVR: 20474882

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsvirksomhed i form af udlejning af fast ejendom.

Regnskabsåret

Årsrapporten udviser ifølge resultatopgørelsen et overskud på kr. 134.537 og ifølge balancen en egenkapital på kr. 499.277.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsåret 2016 forventes overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

De anvendte regnskabsprincipper, som er uændrede i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenfor.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver i form af fast ejendom måles til dagsværdi baseret på ledelsens vurdering af ejendomme.

Renteswap

Selskabet har oprettet en renteswap på kr. 2.210.000, der maksimalt løber til 31/12 2017, til sikring af renterisiko på et langfristet banklån. Banklånet er indfriet i 2013 og renteswappen fortsætter.

Markedsværdien af denne renteswap indregnes under langfristet gæld. Årets regulering til markedsværdi indregnes i resultatopgørelsen, idet det langfristede banklån er indfriet.

Gæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi. Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris svarende til nominelle værdier.

Skat

Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst omkostningsføres i resultatopgørelsen. Årets ændring i udskudt skatteaktiv eller i hensættelse til udskudt skat omkostnings- eller indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Procenttillæg af selskabsskat føres under renter.

Udskudte skatteforpligtelser, som følge af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, indregnes som hensættelser.

Udskudte skatteaktiver, som følge af midlertidige fradragsberettigede forskelsværdier og fremførbare skattemæssige underskud, indregnes i årsrapporten, når det er sandsynligt, at de kan forventes realiseret ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		384.800	378.400
Produktionsomkostninger		-119.563	-130.186
Bruttoresultat		265.237	248.214
Administrationsomkostninger		-11.475	-10.465
Resultat af ordinær primær drift		253.762	237.749
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-200.000
Øvrige finansielle omkostninger		-104.598	-492.561
Ordinært resultat før skat		149.164	-454.812
Skat af årets resultat	1	-14.627	52.920
Årets resultat		134.537	-401.892
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		20.670	-97.047
Overført resultat		113.867	-304.845
I alt		134.537	-401.892

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		3.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.800.000	3.800.000
Anlægsaktiver i alt		3.800.000	3.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.000
Tilgodehavender i alt		0	4.000
Likvide beholdninger		82	16.085
Omsætningsaktiver i alt		82	20.085
Aktiver i alt		3.800.082	3.820.085

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.074.852	1.054.182
Overført resultat		-701.575	-815.442
Egenkapital i alt		499.277	364.740
Hensættelse til udskudt skat		303.164	323.834
Hensatte forpligtelser i alt		303.164	323.834
Gæld til realkreditinstitutter		1.680.050	1.748.192
Gæld til banker		474.089	511.962
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.154.139	2.260.154
Gæld til realkreditinstitutter		64.919	61.854
Gæld til banker		0	50.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.900	9.400
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		16.189	15.273
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		658.597	667.779
Skyldig selskabsskat		35.297	18.351
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52.400	48.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		843.502	871.357
Gældsforpligtelser i alt		2.997.641	3.131.511
Passiver i alt		3.800.082	3.820.085

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	126.000	1.054.182	-815.442	364.740
Årets resultat		20.670	113.867	134.537
Egenkapital, ultimo	126.000	1.074.852	-701.575	499.277

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	35.297	18.351
Ændring af udskudt skat	-20.670	-71.271
	<u>14.627</u>	<u>-52.920</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld realkredit	1.744.969	64.919	1.680.050	1.420.514
Prioritetsgæld bank	260.000	0	260.000	10.000
Renteswap bank	214.089	0	214.089	0
	<u>2.219.058</u>	<u>64.919</u>	<u>2.154.139</u>	<u>1.430.514</u>

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditselskab er der tinglyst ejerpant på kr. 1.895.000 i ejendommen Frydsvej 4 E-G, Hovedgård, der har bogført værdi på kr. 3.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværender, herunder tilknyttede og associerede virksomheders bankmellemværender, er der tinglyst 2 ejerpantebreve på hhv. kr. 1.350.000 og kr. 1.150.000 i ejendommen Frydsvej 4 E-G, Hovedgård, der har en bogført værdi på kr. 3.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret livsforsikringspolice for selskabets direktion med en forsikringssum på kr. 1.500.000.

Til sikkerhed for bankmellemværender, herunder tilknyttede og associerede virksomheders bankmellemværender, er der tinglyst ejerpant på kr. 800.000 i grunden Hanstedvej 6, Horsens, der har en bogført værdi på kr. 800.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Devise Scandinavia ApS' og DSN Holding ApS' bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med Devise Scandinavia ApS og DSN Holding ApS. Der er solidarisk hæftelse for skatter under sambeskatningen.