

# **DEVISE ESTATE ApS**

Frydsvej 4  
8732 Hovedgård

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**29/05/2017**

**Danny Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DEVISE ESTATE ApS

Frydsvej 4

8732 Hovedgård

CVR-nr: 27776167

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 03/04/2017

**Direktion**

Danny Stig Nielsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i DEVISE ESTATE ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEVISE ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 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 selskabet 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 regnskabet

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 regnskabet

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 er 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 regnskabsbrugerne 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 omstændighederne, 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 væsentligt 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.

Horsens, 03/04/2017

Flemming Egelund Pedersen  
Registreret revisor  
Egelund Revision  
CVR: 20474882

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser ifølge resultatopgørelsen et underskud på kr. -43.192 og ifølge balancen en egenkapital på kr. 456.085.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelsen af selskabet.

# 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		366.100	384.800
Produktionsomkostninger .....		-150.623	-119.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-187.660	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>27.817</b>	<b>265.237</b>
Administrationsomkostninger .....		-12.050	-11.475
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>15.767</b>	<b>253.762</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-40.390	-38.000
Andre finansielle omkostninger .....		-56.418	-66.598
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-81.041</b>	<b>149.164</b>
Skat af årets resultat .....	1	37.849	-14.627
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-43.192</b>	<b>134.537</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		-364.065	20.670
Overført resultat .....		320.873	113.867
<b>I alt .....</b>		<b>-43.192</b>	<b>134.537</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		3.000.000	3.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.800.000</b>
Andre tilgodehavender .....		480.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....		48	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>480.048</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		132.316	82
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>612.364</b>	<b>82</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.612.364</b>	<b>3.800.082</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		710.787	1.074.852
Overført resultat .....		-380.702	-701.575
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>456.085</b>	<b>499.277</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		200.479	303.164
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>200.479</b>	<b>303.164</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.615.369	1.680.050
Gæld til banker .....		112.118	474.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.727.487</b>	<b>2.154.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		65.000	64.919
Gæld til banker .....		309.323	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		6.200	6.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		11.500	9.900
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		735.492	674.786
Skyldig selskabsskat .....		35.398	35.297
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		65.400	52.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.228.313</b>	<b>843.502</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.955.800</b>	<b>2.997.641</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.612.364</b>	<b>3.800.082</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	35.398	35.297
Ændring af udskudt skat	-102.685	-20.760
Kompensation for underskud i sambeskatning	29.438	0
	<b>-37.849</b>	<b>14.627</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld realkredit	1.680.369	65.000	1.615.369	1.354.000
Renteswap bank	112.118	0	112.118	0
	<b>1.792.487</b>	<b>65.000</b>	<b>1.727.487</b>	<b>1.354.000</b>

## 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 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.

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.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.