

DEVISE ESTATE ApS

Frydsvej 4
8732 Hovedgård

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

25/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 09/04/2018

Direktion

Danny Stig Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DEVISE ESTATE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DEVISE ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 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, 09/04/2018

Flemming Egelund Pedersen , mne1101
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. -208.425 og ifølge balancen en egenkapital på kr. 247.660.

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

.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		348.000	366.100
Produktionsomkostninger		-157.500	-150.623
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	-187.660
Bruttoresultat		-209.500	27.817
Administrationsomkostninger		-15.125	-12.050
Resultat af ordinær primær drift		-224.625	15.767
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.828	-40.390
Andre finansielle omkostninger		-30.438	-56.418
Ordinært resultat før skat		-267.891	-81.041
Skat af årets resultat	1	59.466	37.849
Årets resultat		-208.425	-43.192
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-312.000	-364.065
Overført resultat		103.575	320.873
I alt		-208.425	-43.192

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		2.600.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.600.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		2.600.000	3.000.000
Andre tilgodehavender		0	480.000
Periodeafgrænsningsposter		0	48
Tilgodehavender i alt		0	480.048
Likvide beholdninger		29.652	132.316
Omsætningsaktiver i alt		29.652	612.364
Aktiver i alt		2.629.652	3.612.364

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		398.787	710.787
Overført resultat		-277.127	-380.702
Egenkapital i alt		247.660	456.085
Hensættelse til udskudt skat		112.479	200.479
Hensatte forpligtelser i alt		112.479	200.479
Gæld til realkreditinstitutter		1.543.939	1.615.369
Gæld til banker		0	112.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.543.939	1.727.487
Gæld til realkreditinstitutter		70.000	65.000
Gæld til banker		0	309.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.200	6.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.600	11.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		550.196	735.492
Skyldig selskabsskat		24.178	35.398
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.400	65.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		725.574	1.228.313
Gældsforpligtelser i alt		2.269.513	2.955.800
Passiver i alt		2.629.652	3.612.364
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3		

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	24.178	35.398
Ændring af udskudt skat	-88.000	-102.685
Kompensation for underskud i sambeskatning	4.356	29.438
	<u>-59.466</u>	<u>-37.849</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	1.613.939	70.000	1.543.939	1.254.000
Renteswap bank	0	0	0	0
	<u>1.613.939</u>	<u>70.000</u>	<u>1.543.939</u>	<u>1.254.000</u>

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen Frydsvej 4 E-G, Hovedgård indeholder 5 boliglejemål. Ledelsen vurderer en dagsværdi på kr. 2.600.000 for at være realistisk.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskaberne Devise Scandinavia ApS og DSN Holding ApS mellemværender med bank.

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

5. 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. 2.600.000.

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. 2.600.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.