

Dansk Ejendomsopsparing A/S

Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 10 62 11



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dansk Ejendomsopsparring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen har tidligere foretaget en vurdering af de underliggende interessentskaber og kommandit-selskabers ejendomme. Ledelsernes vurdering af ejendommene var på niveau med årets dagsværdi-reguleringer. Ledelsen har dog ikke haft indflydelse på de foretagne dagsværdireguleringer.

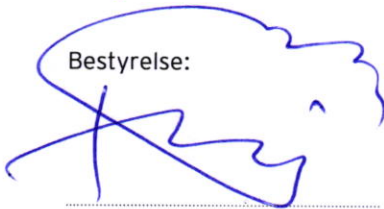
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2016
Direktion:

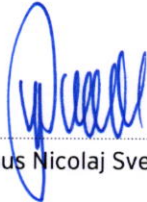


Claus Nicolaj Svender

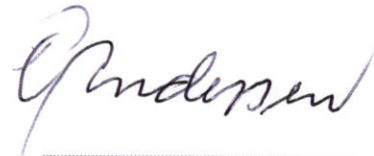
Bestyrelse:



Kim Tranholm
formand



Claus Nicolaj Svender



Frank Hjalmar Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsopsparring A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Dansk Ejendomsopsparring A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder samt andre værdipapirer og kapitalandele er indregnet til 20.120 t.kr. i selskabets balance. I årsrapporterne for de underliggende kapitalandele er ejendomme målt til dagsværdi. Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for målingen til dagsværdi af ejendommene i de underliggende kapitalandele.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

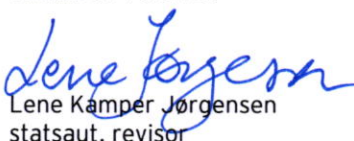
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 31. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lene Kamper Jørgensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk Ejendomsopsparing A/S
Adresse, postnr., by	Sønderskovvej 27, 7100 Vejle
CVR-nr.	28 10 62 11
Stiftet	24. august 2004
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Tranholm, formand Claus Nicolaj Svender Frank Hjalmar Andersen
Direktion	Claus Nicolaj Svender
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Sydbank Kirketorvet 4, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed ved køb og salg af andele i ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 362 t.kr. og egenkapitalen udgør 10.723 t.kr. pr. 31. december 2015.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet besidder ejerandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med ejendomsdrift som hovedaktivitet.

I de underliggende interessentskaber og kommanditselskaber er ejendommene målt til dagsværdier i henhold til vurderinger fra ledelsen i de enkelte underliggende enheder.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har valgt fortsat at måle kapitalandelene til indre værdi og dermed også merværdi ved dagsværdiregulering. Andel af dagsværdireguleringerne udgør en merværdi på 9.364 t.kr., hvorefter kapitalandele i associerede virksomheder samt andre kapitalandele og værdipapirer er værdiansat til 20.120 t.kr. Resultat af dagsværdireguleringen efter skat i 2015 udgør 902 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er som følge af dagsværdireguleringen forøget med 7.304 t.kr.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har ikke haft indflydelse på de foretagne opskrivninger og har ligeledes ikke kunnet opnå tilstrækkelig dokumentation for de foretagne dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab	-85.386	-87.137
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	626.149	3.734.551
	Finansielle indtægter	583.128	3.967.173
	Finansielle omkostninger	-141.504	-136.299
	Resultat før skat	982.387	7.478.288
3	Skat af årets resultat	-620.727	-1.614.549
	Årets resultat	<u>361.660</u>	<u>5.863.739</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	695.349	3.721.751
	Overført resultat	-333.689	2.141.988
		<u>361.660</u>	<u>5.863.739</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	10.130.829	9.293.403
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.989.075	9.346.780
		<u>20.119.904</u>	<u>18.640.183</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.119.904</u>	<u>18.640.183</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	78.000
		<u>0</u>	<u>78.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>117.028</u>	<u>70.657</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>117.028</u>	<u>148.657</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>20.236.932</u></u>	<u><u>18.788.840</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.250.000	1.250.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	6.750.293	5.912.867
	Overført resultat	2.722.502	3.056.191
	Egenkapital i alt	<u>10.722.795</u>	<u>10.219.058</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.060.036	1.614.549
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.060.036</u>	<u>1.614.549</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.998	24.374
	Skyldig selskabsskat	143.240	0
	Anden gæld	7.289.863	6.930.859
		<u>7.454.101</u>	<u>6.955.233</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.454.101</u>	<u>6.955.233</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>20.236.932</u></u>	<u><u>18.788.840</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.250.000	2.768.281	914.203	4.932.484
Årets resultat	0	3.721.751	2.141.988	5.863.739
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-577.165	0	-577.165
Egenkapital 1. januar 2015	1.250.000	5.912.867	3.056.191	10.219.058
Årets resultat	0	695.349	-333.689	361.660
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	142.077	0	142.077
Egenkapital 31. december 2015	1.250.000	6.750.293	2.722.502	10.722.795

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendomsopsparring A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

I de underliggende interessentskaber og kommanditselskaber er ejendommene målt til dagsværdier i henhold til vurderinger fra ledelsen i de enkelte underliggende enheder.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har valgt fortsat at måle kapitalandelene til indre værdi og dermed også merværdi ved dagsværdiregulering. Andel af dagsværdireguleringerne udgør en merværdi på 9.364 t.kr., hvorefter kapitalandele i associerede virksomheder samt andre kapitalandele og værdipapirer er værdiansat til 20.120 t.kr. Resultat af dagsværdireguleringen efter skat i 2015 udgør 902 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er som følge af dagsværdireguleringen forøget med 7.304 t.kr.

Ledelsen i Dansk Ejendomsopsparring A/S har ikke haft indflydelse på de foretagne opskrivninger og har ligeledes ikke kunnet opnå tilstrækkelig dokumentation for de foretagne dagsværdireguleringer.

kr.	2015	2014
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	175.240	0
Årets regulering af udskudt skat	445.487	1.614.549
	620.727	1.614.549

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2015	3.380.536	1.781.934	5.162.470
Kostpris 31. december 2015	3.380.536	1.781.934	5.162.470
Værdireguleringer 1. januar 2015	5.912.867	7.564.846	13.477.713
Udloddet udbytte	-112.000	0	-112.000
Andel af årets resultat	626.149	0	626.149
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	142.077	0	142.077
Indbetalinger	181.200	0	181.200
Årets opskrivninger	0	582.595	582.595
Indbetalinger, netto	0	59.700	59.700
Værdireguleringer 31. december 2015	6.750.293	8.207.141	14.957.434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	10.130.829	9.989.075	20.119.904

	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder		
I/S Skovledet	Roskilde	43,24 %
I/S Århus I	Roskilde	24,00 %
K/S Hillerød III	Roskilde	20,00 %
I/S Montebello Park I	Roskilde	23,53 %
I/S Montebello Park II	Roskilde	36,17 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for skadesløs betaling af hvad selskabet til enhver tid måtte være eller blive aktionær-selskaberne skyldig, er der afgivet sideordnet håndpant i selskabets andele i ejendomsinteres-sensksaber.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet investerer i kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber. Selskabet hæfter solidarisk for gæld og øvrige forpligtelser i interessentskaberne og kommanditselskaberne. Gældsforpligtelserne i interessentskaberne og kommanditselskaberne udgør 340 mio. kr. ifølge særskilte årsrapporter.

7 Nærtstående parter

Dansk Ejendomsopsparring A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Nimost A/S	Assenbækvej 5, Hodde, Tistrup
Dan-Capital A/S	Sønderskovvej 27, Vejle
InvestorFinans A/S	Sønderskovvej 27, Vejle