

## **Demskov Ejendomme A/S**

Valhøjs Allé 150  
2610 Rødovre

CVR-nr. 28 30 44 04

### **Årsrapport for 2015**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2016

---

Kim Rosenthal Hansen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Demskov Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 17. maj 2016

## Direktion

Bjørn Henning Sørensen

## Bestyrelse

Skipper Hansen

Kim Rosenthal Hansen

Bjørn Henning Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejeren i Demskov Ejendomme A/S**

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Demskov Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 17. maj 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Demskov Ejendomme A/S Valhøjs Allé 150 2610 Rødovre  CVR-nr.: 28 30 44 04 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Rødovre
<b>Bestyrelse</b>	Skipper Hansen Kim Rosenthal Hansen Bjørn Henning Sørensen
<b>Direktion</b>	Bjørn Henning Sørensen
<b>Revision</b>	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 777.502, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.532.991.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Demskov Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i takt med at ydelsen leveres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>253.672</b>	<b>315</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>253.672</b>	<b>315</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-1.100.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-846.328</b>	<b>315</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-148.919</u>	<u>-174</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-995.247</b>	<b>141</b>
Skat af årets resultat	3	<u>217.745</u>	<u>-34</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-777.502</u></b>	<b><u>107</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-777.502</u>	<u>107</u>
		<b><u>-777.502</u></b>	<b><u>107</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.700.000	3.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>2.700.000</u>	<u>3.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.700.000</u>	<u>3.800</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23
Andre tilgodehavender		<u>50.538</u>	<u>3.265</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>50.538</u>	<u>3.288</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.570</u>	<u>153</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>56.108</u>	<u>3.441</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.756.108</u></u>	<u><u>7.241</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>1.032.991</u>	<u>1.810</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>1.532.991</b></u>	<u><b>2.310</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>483.279</u>	<u>720</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>483.279</b></u>	<u><b>720</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		701.954	3.964
Anden gæld		<u>37.884</u>	<u>247</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>739.838</b></u>	<u><b>4.211</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>739.838</b></u>	<u><b>4.211</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.756.108</b></u>	<u><b>7.241</b></u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-1.100.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-1.100.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>-1.100.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	143.592	155
Andre finansielle omkostninger	<u>5.327</u>	<u>19</u>
	<u><b>148.919</b></u>	<u><b>174</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.035	29
Årets udskudte skat	<u>-236.780</u>	<u>5</u>
	<u><b>-217.745</b></u>	<u><b>34</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	912.700
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>912.700</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.887.300
Årets værdireguleringer	<u>-1.100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.787.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>2.700.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	1.810.493	2.310.493
Årets resultat	0	-777.502	-777.502
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.032.991</u></b>	<b><u>1.532.991</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på t.kr. 1.300 er deponeret til sikkerhed for søsterselskabet Demskov El A/S' bankgæld samt egen bankgæld.