



## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### Danstein Ejendomme A/S

Industriparken 28, 4450 Jyderup

CVR-nr. 28 33 13 20

### Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21/11 2017

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE:

### **Påtegninger:**

Ledelsespåtegning ..... side 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... side 2 - 4

### **Ledelsesberetning m.v.:**

Selskabsoplysninger ..... side 5

Ledelsesberetning ..... side 6

### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017:**

Anvendt regnskabspraksis ..... side 7 - 9

Resultatopgørelse for 2016/2017 ..... side 10

Balance pr. 30. juni 2017 ..... side 11 - 12

Noter ..... side 13 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Danstein 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

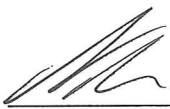
Jyderup, den 20. september 2017

Direktion:

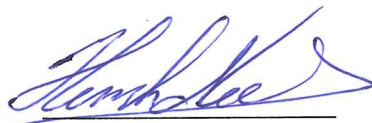


Niels Chr. Nielsen

Bestyrelse:



Niels Chr. Nielsen



Henrik T. Nielsen



Christian T. Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.

### **Til kapitalejerne i Danstein Ejendomme A/S.**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Danstein Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 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.

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 årsregnskabet:**

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.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat:**

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 regnskabs-brugerne 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. Fremtidig 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 noteoplysninger, 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.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT.

### **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.

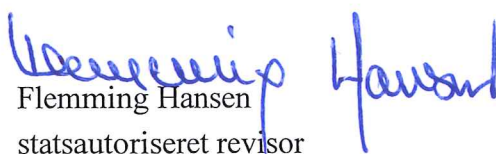
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 20. september 2017

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

  
Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER.

**Selskabet:** Danstein Ejendomme A/S  
Industriparken 28  
4450 Jyderup

CVR.nr.: 28 33 13 20  
Hjemsted: Jyderup  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse:** Direktør Niels Chr. Nielsen  
Direktør Henrik T. Nielsen  
Christian T. Nielsen

**Direktion:** Direktør Niels Chr. Nielsen

**Revision:** Revisionsfirmaet Flemming Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ahlgade 15-17  
4300 Holbæk

## LEDELSESBERETNING.

### **Hovedaktiviteter:**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

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

Selskabets aktivitetsniveau er på niveau med 2015/2016.

Årets resultat kr. 1.048.392 anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Danstein Ejendomme A/S for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

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, herunder 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN.

### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger.

Endvidere indregnes andre eksterne omkostninger, der omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

#### **Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### BALANCEN.

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger .....	50 år	82 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsmkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

#### **Skyldig skat og udskudt skat - fortsat:**

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### **Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/2017.

	note	2016/2017 kr.	2015/2016 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE .....		2.710.242	2.768
Afskrivninger .....		<u>305.865</u>	<u>304</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. ....		2.404.377	2.464
Andre finansielle indtægter .....		190	11
Finansielle omkostninger .....		<u>1.137.180</u>	<u>1.148</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		1.267.387	1.327
Skat af årets resultat .....	1	<u>218.995</u>	<u>233</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....		<u>1.048.392</u>	<u>1.094</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat .....		<u>1.048.392</u>	<u>1.094</u>
<u>DISPONERET I ALT</u> .....		<u>1.048.392</u>	<u>1.094</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017.

	note	2016/2017 kr.	2015/2016 i 1.000 kr.
<u>AKTIVER:</u>			
Grunde og bygninger .....		53.381.201	53.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		<u>183.134</u>	<u>257</u>
 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		<u>53.564.335</u>	<u>53.870</u>
 <u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>53.564.335</u>	<u>53.870</u>
 Tilgodehavende hos associerede virksomheder .....		172.977	0
Tilgodehavender for salg .....		4.105	0
Andre tilgodehavender .....		<u>23.366</u>	<u>692</u>
TILGODEHAVENDER .....		<u>200.448</u>	<u>692</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>381.375</u>	<u>1.640</u>
 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>581.823</u>	<u>2.332</u>
 <u>AKTIVER I ALT</u> .....		<u><u>54.146.158</u></u>	<u><u>56.202</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017.

		2016/2017	2015/2016 i
<u>PASSIVER:</u>	note	kr.	1.000 kr.
Selskabskapital .....	2	700.000	700
Overført resultat .....	3	<u>9.000.630</u>	<u>7.952</u>
<u>EGENKAPITAL I ALT</u> .....		<u>9.700.630</u>	<u>8.652</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		<u>927.293</u>	<u>900</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u> .....		<u>927.293</u>	<u>900</u>
Prioritetsgæld .....	4	26.107.064	26.204
Pengekreditorer .....	4	12.834.086	18.009
Gæld til associerede virksomheder .....		1.900.000	0
Deposita .....		<u>698.483</u>	<u>766</u>
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u> .....		<u>41.539.633</u>	<u>44.979</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	4	96.686	85
Omkostningskreditorer .....		696.369	107
Anden gæld .....		993.575	1.279
Selskabsskat .....		<u>191.972</u>	<u>200</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u> .....		<u>1.978.602</u>	<u>1.671</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u> .....		<u>43.518.235</u>	<u>46.650</u>
<u>PASSIVER I ALT</u> .....		<u>54.146.158</u>	<u>56.202</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. ....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## NOTER.

	2016/2017	2015/2016 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 1. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	191.972	200
Regulering af udskudt skat .....	27.023	33
Regulering tidligere år ved sambeskatning .....	0	0
	<u>218.995</u>	<u>233</u>

## Note 2. Selskabskapital:

Selskabskapital pr. 1. juli 2016 .....	700.000	700
	<u>700.000</u>	<u>700</u>

Selskabskapitalen består af 700.000 kapitalandele a nominelt kr. 1. Ingen af andelenes er tillagt særlige rettigheder.

## Note 3. Overført resultat:

Overført resultat pr. 1. juli 2016 .....	7.952.238	6.858
Overført i henhold til resultatdisponering .....	1.048.392	1.094
Overført resultat pr. 30. juni 2017 .....	<u>9.000.630</u>	<u>7.952</u>

	Kursværdi restgæld	heraf afdrag indenfor 1 år	Langfristet gælds- forpligtelse
<u>Note 4. Langfristede gældsforpligtelser:</u>			
Prioritetsgæld .....	26.203.750	96.686	26.107.064
Pengekreditorer .....	12.834.086	0	12.834.086
	<u>39.037.836</u>	<u>96.686</u>	<u>38.941.150</u>

Gæld, der forfalder efter 5 år .....	<u>38.466.599</u>
--------------------------------------	-------------------

## NOTER.

### Note 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter .m.v.:

#### Eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Bank for i alt kr. 5.000.000 for 3. mands gæld.

### Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er lyst ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 i matr.nr. 13 ed og 13 dr, Jyderup og matr.nr. 69 av, Slagelse, samt ejerpantebrev nom. kr. 850.000 i matr. nr. 5 ø, Rødovre By, Rødovre.

Herudover er lyst ejerpantebrev nom. kr. 325.000 i matr. nr. 5 ø, Rødovre By, Rødovre, ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000 i matr. nr. 1 ht, Skalborg By, Skalborg, samt 2 ejerpantebreve i alt nom. kr. 890.000 i matr. nr. 60 d, Nykøbing, alle til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.



