



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Danske Huse A/S

Jægergårdsvej 30, 4350 Ugerløse

CVR-nr. 28 66 53 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den ³⁰/₁₆ 2016


Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledelsespåtegning side 1

Den uafhængige revisors erklæringer side 2 - 3

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 4

Ledelsesberetning side 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis side 6 - 9

Resultatopgørelse for 2015 side 10

Balance pr. 31. december 2015 side 11 - 12

Noter side 13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danske Huse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

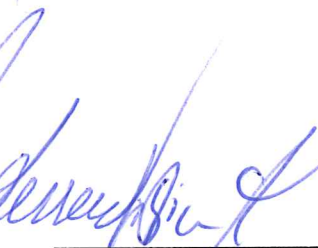
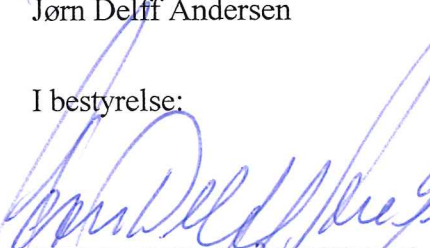
Ugerløse, den 9. maj 2016

Direktion:



Jørn Delff Andersen

I bestyrelse:



Jørn Delff Andersen

Kristian Hvidthøft Delff Andersen



Philip Hvidthøft Delff Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

Til kapitalejerne i Danske Huse A/S.

Påtegning på årsregnskabet:

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Huse 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:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

---fortsættes---

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT.

Konklusion:

Det er vor 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.

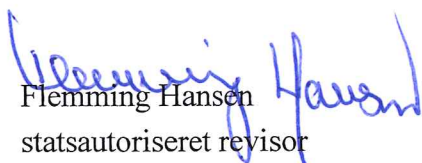
Udtalelse om ledelsesberetningen:

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.

Holbæk, den 9. maj 2016

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Flemming Hansen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: Danske Huse A/S
Jægergårdsvej 30
4350 Ugerløse

CVR.nr.: 28 66 53 34
Hjemsted: Ugerløse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Jørn Delff Andersen

Bestyrelse: Jørn Delff Andersen
Kristian Hvidthøft Delff Andersen
Philip Hvidthøft Delff Andersen

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

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Selskabets aktiviteter består i opførsel og udlejning af fast ejendom, køb og salg og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været stigende i forhold til 2014.

Årets resultat kr. 174.827 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 Danske Huse A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte klasse C-bestemmelser.

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 samt nettoomsætning ved salg med fradrag af udgifter til råvarer og hjælpematerialer, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen og udgifter til råvarer og hjælpematerialer indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Andre eksterne omkostninger der omfatter omkostninger til administration m.v., er ligeledes fratrukket ved opgørelse af bruttofortjenesten.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

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.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

BALANCEN.

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsespriser. Der foretages herefter løbende regulering af værdien til dagsværdi.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 bruttoresultat.

Projektejendomme:

Projektejendomme indregnes til anskaffelsespris med tillæg af forholdsmæssig andel af direkte omkostninger, dog højst til dagsværdi.

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Varebeholdninger - fortsat:

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender:

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

Finansielle omsætningsaktiver:

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

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:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

---fortsættes---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015.

	note	2015 kr.	2014 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		<u>953.610</u>	<u>1.061</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		953.610	1.061
Andre finansielle indtægter		1.464	0
Finansielle omkostninger		<u>862.347</u>	<u>1.414</u>
RESULTAT FØR SKAT		92.727	-353
Skat af årets resultat	1	<u>-82.100</u>	<u>-87</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u><u>174.827</u></u>	<u><u>-266</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>174.827</u>	<u>-266</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u><u>174.827</u></u>	<u><u>-266</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015.

	note	2015 kr.	2014 i 1.000 kr.
<u>AKTIVER:</u>			
Grunde og bygninger		<u>17.951.909</u>	<u>17.952</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2	<u>17.951.909</u>	<u>17.952</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>17.951.909</u>	<u>17.952</u>
Handelsvare og råvarer		<u>616.942</u>	<u>517</u>
VAREBEHOLDNINGER		<u>616.942</u>	<u>517</u>
Projektejendom	3	<u>1.923.710</u>	<u>2.335</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		199.553	93
Andre tilgodehavender		<u>192.659</u>	<u>8</u>
TILGODEHAVENDER		<u>392.212</u>	<u>101</u>
VÆRDIPAPIRER		<u>4.464</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>0</u>	<u>360</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>2.937.328</u>	<u>3.313</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>20.889.237</u>	<u>21.265</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015.

	note	2015 kr.	2014 i 1.000 kr.
<u>PASSIVER:</u>			
Aktiekapital	4	500.000	500
Overført resultat	5	<u>1.403.191</u>	<u>1.228</u>
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>1.903.191</u>	<u>1.728</u>
Udskudt skat		<u>147.000</u>	<u>229</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>147.000</u>	<u>229</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>11.536.030</u>	<u>15.156</u>
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>	6	<u>11.536.030</u>	<u>15.156</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.251.400	21
Gæld pengeinstitutter		64.035	0
Leverandør af varer og tjenesteydelser		108.404	162
Anden gæld		<u>5.879.177</u>	<u>3.969</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>7.303.016</u>	<u>4.152</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>18.839.046</u>	<u>19.308</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>20.889.237</u>	<u>21.265</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER.

	2015	2014 i
	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>-82.100</u>	<u>-87</u>
	<u>-82.100</u>	<u>-87</u>

	Grunde og bygninger
<u>Note 2. Materielle anlægsaktiver:</u>	
Saldo pr. 1. januar 2015	17.951.909
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2015	<u>17.951.909</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>17.951.909</u>

	Projekt ejendomme
<u>Note 3. Projektejendomme:</u>	
Saldo pr. 1. januar 2015	2.335.034
Tilgang	0
Afgang	<u>-411.324</u>
Kostpris pr. 31. december 2015	<u>1.923.710</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>1.923.710</u>

NOTER.

Note 4. Aktiekapital:

Aktiekapital pr. 1. januar 2015	<u>500.000</u>
Aktiekapital pr. 31. december 2015	<u>500.000</u>

Aktieskapitalen består af 500 kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen af andele er tillagt særlige rettigheder.

Note 5. Overført resultat:

Overført resultat pr. 1. januar 2015	1.228.364
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>-174.827</u>
Overført resultat pr. 31. december 2015	<u>1.403.191</u>

Note 6. Langfristede gældsforpligtelser:

Anlægs lån	1.051.790
Prioritetsgæld	11.735.640
Heraf forfalden inden for 1 år	<u>-1.251.400</u>
	<u>11.536.030</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>10.437.000</u>

Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland kr. 1.051.790 er lyst ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 i Sorøvej 178, Ugerløse, Østergade 5. Skælskør, Ørnevej 21. 1. tv. København, Haslevvej 271, Ringsted samt i Abildhaven 2,13,23,24,25,27,29,31,33,35,37,39 og 41, Ugerløse. Til sikkerhed overfor ejerforening er der lyst ejerpantebrev på nom. kr. 20.000 i Ørnevej 21. 1. tv.

Til sikkerhed for forpligtelse overfor grundejerforening Abildhaven er afgivet pant nom. kr. 10.000 i hver af ejendommene Abildhaven 2,13,23,24,25,27,29,31,33,35,37,39 og 41.

