



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

DOS Ejendomme ApS

Gulddyssevej 83, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 85 42 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2018.



Jørgen Jepsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Lederspåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DOS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. juni 2018

Direktion


Jørgen Jepsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i DOS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. juni 2018

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10023



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | DOS Ejendomme ApS Gulddyssevej 83 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: 28 85 42 42 |
| | Stiftet: 23. juni 2005 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår |
| Direktion | Jørgen Jepsen |
| Revisor | Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K |
| Bankforbindelse | Danske Bank A/S |
| Modervirksomhed | DOS Holding ApS |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i samt udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------------|----------------|
| Bruttotab | -506.190 | 244.568 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 15.050.000 | -130.000 |
| Driftsresultat | 14.543.810 | 114.568 |
| Andre finansielle indtægter | 648.644 | 164.322 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -28.172 | -63.244 |
| Resultat før skat | 15.164.282 | 215.646 |
| 3 Skat af årets resultat | -2.234.705 | -74.734 |
| Årets resultat | 12.929.577 | 140.912 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 18.798.834 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 140.912 |
| Disponeret fra overført resultat | -5.869.257 | 0 |
| Disponeret i alt | 12.929.577 | 140.912 |



Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2017 | 2016 |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Grunde og bygninger | 0 | 25.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 0 | 25.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 0 | 25.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 7.398 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 21.510.967 | 426.243 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 7.239 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 17.478 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 14.223 |
| Tilgodehavender i alt | 21.518.206 | 465.342 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.907.847 | 1.651.046 |
| Værdipapirer i alt | 1.907.847 | 1.651.046 |
| Likvide beholdninger | 138.412 | 384.450 |
| Omsætningsaktiver i alt | 23.564.465 | 2.500.838 |
| Aktiver i alt | 23.564.465 | 27.500.838 |



Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2017 | 2016 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 6 Reserve for opskrivninger | 0 | 12.795.865 |
| 7 Overført resultat | 0 | 5.869.257 |
| 8 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 18.798.834 | 0 |
| Egenkapital i alt | 18.923.834 | 18.790.122 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 9 Hensættelser til udskudt skat | 0 | 4.528.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 4.528.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 3.376.140 |
| Deposita | 0 | 203.235 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 3.579.375 |
| Gældsforpligtelser | 0 | 340.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 38.000 | 62.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 123.076 |
| Selskabsskat | 4.508.570 | 63.796 |
| Anden gæld | 94.061 | 14.469 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.640.631 | 603.341 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.640.631 | 4.182.716 |
| Passiver i alt | 23.564.465 | 27.500.838 |



Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|---------------------------|--------------------------|
| 1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på bygninger | 0 | 130.000 |
| Fortjeneste ved salg af ejendom | <u>-15.050.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>-15.050.000</u> | <u>130.000</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>28.172</u> | <u>63.244</u> |
| | <u>28.172</u> | <u>63.244</u> |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 4.508.570 | 74.734 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-2.273.865</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.234.705</u> | <u>74.734</u> |
| | | |
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar | 9.950.000 | 9.950.000 |
| Overførsler | <u>-9.950.000</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december | <u>0</u> | <u>9.950.000</u> |
| | | |
| Opskrivninger 1. januar | 16.366.000 | 6.550.000 |
| Årets opskrivning | 0 | 9.816.000 |
| Korrektion af tidligere opskrivninger | <u>-16.366.000</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>0</u> | <u>16.366.000</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -1.316.000 | -1.186.000 |
| Årets afskrivninger | 0 | -130.000 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>1.316.000</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | <u>0</u> | <u>-1.316.000</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>0</u> | <u>25.000.000</u> |



Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 6. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 12.795.865 | 5.109.000 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | -12.795.865 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 9.816.000 |
| Overført til udskudt skat | 0 | -2.129.135 |
| | <u>0</u> | <u>12.795.865</u> |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 5.869.257 | 5.728.345 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -5.869.257 | 140.912 |
| | <u>0</u> | <u>5.869.257</u> |
| 8. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 18.798.834 | 0 |
| | <u>18.798.834</u> | <u>0</u> |
| 9. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar | 4.528.000 | 2.398.865 |
| Udskudt skat af årets resultat | -2.273.865 | 0 |
| Årets regulering på opskrivninger | -2.254.135 | 2.129.135 |
| | <u>0</u> | <u>4.528.000</u> |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 0 | 4.528.000 |
| | <u>0</u> | <u>4.528.000</u> |



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DOS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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



Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger | 30 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekklarationstidspunktet).



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DOS Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.