

# Dauidsens Ejendomme ApS

Thrigesvej 3, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 86 23 34

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.



Frode Davidsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Davidsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. maj 2018

### Direktion

  
Frode Davidsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Davidsens Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Davidsens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 4. maj 2018

### Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Kuno Hesel  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33224



Lars Ole Bärthel  
Registreret revisor  
MNE-nr. 2371

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Davidsens Ejendomme ApS  
Thrigesvej 3  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 28 86 23 34  
Stiftet: 29. juni 2005  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Frode Davidsen, Direktør

**Revision**

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

**Bankforbindelse**

Jyske Bank, Vestergade 8-10, 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af erhvervslejemål.

Selskabet har i regnskabsåret frasolgt to af sine ejendomme, hvilket påvirker årets resultat med en engangsførtjeneste på tkr. 14.649.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Davidsens Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	0-40 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

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

### **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**

#### **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 (deklarationstidspunktet).

#### **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.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>15.760.291</b>	<b>968.894</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.970	-276.370
<b>Driftsresultat</b>	<b>15.503.321</b>	<b>692.524</b>
1 Andre finansielle indtægter	27.326	19.670
2 Øvrige finansielle omkostninger	-77.922	-190.963
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.452.725</b>	<b>521.231</b>
Skat af årets resultat	-2.911.680	-115.771
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>12.541.045</b>	<b>405.460</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>12.541.045</b>	<b>405.460</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	11.041.045	0
Disponeret fra overført resultat	0	-594.540
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.541.045</b>	<b>405.460</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.645.546	16.836.211
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.645.546</u>	<u>16.836.211</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.645.546</u></b>	<b><u>16.836.211</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	254.402	80.771
Andre tilgodehavender	73.073	0
Tilgodehavender i alt	<u>327.475</u>	<u>80.771</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.255.870	632.430
Værdipapirer i alt	<u>6.255.870</u>	<u>632.430</u>
Likvide beholdninger	19.576.359	180.029
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.159.704</u></b>	<b><u>893.230</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.805.250</u></b>	<b><u>17.729.441</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	250.000
4 Overkurs ved emission	0	7.813.727
5 Reserve for opskrivninger	0	1.656.000
6 Overført resultat	25.608.182	4.972.410
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>27.233.182</u></b>	<b><u>15.692.137</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	137.675	1.657.587
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>137.675</u></b>	<b><u>1.657.587</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	255.000	259.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>255.000</u>	<u>259.500</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.217	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.125	0
Anden gæld	6.143.051	120.217
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.179.393</u>	<u>120.217</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.434.393</u></b>	<b><u>379.717</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>33.805.250</u></b>	 <b><u>17.729.441</u></b>

## 8 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Aktieudbytte	27.245	19.670
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	<u>81</u>	<u>0</u>
	<b><u>27.326</u></b>	<b><u>19.670</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>77.922</u>	<u>190.963</u>
	<b><u>77.922</u></b>	<b><u>190.963</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000
Korrektion selskabskapital tidligere år	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission primo	7.813.727	7.813.727
Overkurs ved emission overført til frie reserver	<u>-7.813.727</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.813.727</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	1.656.000	1.656.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-1.656.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.656.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.972.410	5.566.950
Årets overførte overskud eller underskud	11.041.045	-594.540
Opløsning af tidligere års opskrivning	1.656.000	0
Overført fra overkurs ved emission	7.813.727	0
Korrektion selskabskapital tidligere år	125.000	0
	<u><b>25.608.182</b></u>	<u><b>4.972.410</b></u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er en tvist omkring oprydning af de solgte byggegrunde på Viborgvej. Tvisten forventer ikke at medføre tab, hvorfor der ikke er hensat nogen forpligtelse vedrørende tvisten.