

**Dansk Ejendomskompagni A/S**  
Sorøvej 82  
4200 Slagelse

**CVR-nummer 29192901**

**Årsrapport**  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/11 2017



---

Jan Ranners  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dansk Ejendomscompagni A/S  
Sorøvej 82  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 29192901  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Bestyrelse

Jan Ranners  
Mustafa Deliktas  
Ahsen Deliktas

### Direktion

Mustafa Deliktas

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Advokat

Jan Ranners

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:

Gert Jensen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Dansk Ejendomskompagni A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 8. november 2017


### Direktionen:

Mustafa Deliktas

### Bestyrelsen:

  
Jan Ranners  
Formand

  
Mustafa Deliktas



Ahsen Deliktas

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Dansk Ejendomscompagni A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomscompagni A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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. Fremtidige 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 noteoplysningerne, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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, 8. november 2017

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Gert Jensen  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i og udleje erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med ØTM Ejendomme ApS.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.



		2016/17	2015/16
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.434.809</b>	<b>3.905</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.534.155	-1.323
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.900.654</b>	<b>2.582</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	119	0
1	Finansielle indtægter	297.288	11
2	Finansielle omkostninger	-1.468.544	-1.470
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.729.517</b>	<b>1.124</b>
3	Skat af årets resultat	-349.452	-228
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.380.065</b>	<b>897</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.380.065	897
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.380.065</b>	<b>897</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	70.442.888	56.611
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>70.442.888</b>	<b>56.611</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>70.442.888</b>	<b>56.611</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	50
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	860.789	1.694
	Periodeafgrænsningsposter	67.790	49
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>928.579</b>	<b>1.793</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.147	3
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>4.147</b>	<b>3</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.496.605</b>	<b>97</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.429.331</b>	<b>1.893</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>72.872.219</b>	<b>58.504</b>

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	8.544.268	4.000
	Overført resultat	11.858.076	4.905
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.402.344</b>	<b>8.905</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.344.944	796
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.344.944</b>	<b>796</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	25.981.878	25.109
	Kreditinstitutter	12.836.041	13.486
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.486.683	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	337.280	206
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>40.641.882</b>	<b>38.802</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.710.482	2.963
	Kreditinstitutter	2.674.538	2.662
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.890	1.665
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.158.581	2.102
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	206.342	177
	Selskabsskat	49.140	0
	Anden gæld	542.076	433
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.483.049</b>	<b>10.001</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>52.469.875</b>	<b>49.599</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>72.872.219</b>	<b>58.504</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renter, mellemregning Vivaldi Catering A/S	23.114	0	
Renter, Chibo Holding ApS	10.444	8	
Andre finansielle indtægter	263.729	3	
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>297.288</b>	<b>11</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter Chibo Holding ApS	0	0	
Renter Dan Montering A/S	3.894	0	
Renter Vivaldi Gruppen A/S	24.225	266	
Renter Vivaldi Catering A/S	0	14	
Renter, ØTM Ejendomsinvest ApS	0	31	
Andre finansielle omkostninger	1.440.425	1.158	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.468.544</b>	<b>1.470</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	326.216	206	
Regulering af udskudt skat	23.236	21	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>349.452</b>	<b>228</b>	
<b>4 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	4.000	5.353	9.353
Kapitalforhøjelse	4.544	5.125	9.669
Årets resultat	0	1.380	1.380
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.544</b>	<b>11.858</b>	<b>20.402</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	17.244.851	20.010
--	------------	--------

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Chibo Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant nominelt TDKK 45.583 i grunde og bygning-er, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 70.443.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen So-røvej 84, Slagelse med nom. DKK 2.000.000, ejendommen Torvet 30, Køge med nom. DKK 8.500.000, samt ejendommen Sct. Mortensgade, Næstved med nom. DKK 2.315.524 og nom. DKK 5.846.000. I Ejendommen Gl. Torv 8 er der tinglyst ejerpantebreve DKK 900.000 og 1.000.000 og i ejendommen Gl. Torv 10, DKK 300.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 70.443.

Ovennævnte ejerpantebreve DKK 8.500.000, DKK 2.315.524 samt DKK 5.846.000 er endvidere stillet til sikkerhed for mellemværende med Vivaldi Gruppen A/S og Vivaldi Catering A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40-100 år	7.199.803

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Rente- og valutaswaps måles til markedsværdien beregnet af kreditinstitut ved hjælp af Nationalbankens informationskurs på opgørelsesdagen.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.