

**DNS Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 29784507**  
**Engvej 4**  
**6600 Vejen**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Poul Viktor Sunesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

DNS Ejendomme ApS

Engvej 4

6600 Vejen

CVR-nr.: 29784507

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Poul Viktor Sunesen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Gades Allé 12 A

6600 Vejen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for DNS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 17.06.2016

### Direktion

Poul Viktor Sunesen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i DNS Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i løbet af året ydet lån til en kapitalejer. Udlånet er i strid med selskabslovens § 210, hvorved selskabet kan ifalde ansvar.

Lånet er indfriet i løbet af året.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejen, den 17.06.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Siegumfeldt  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat på 505 t.kr. for tilfredsstillende. Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 5.514 t.kr. pr. 31.12.2015.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende, gæld mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og låneomkostninger

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.447.628</b>	<b>1.564.882</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(372.612)</u>	<u>(367.864)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.075.016</b>	<b>1.197.018</b>
Andre finansielle indtægter		29.034	32.565
Andre finansielle omkostninger		<u>(462.897)</u>	<u>(500.146)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>641.153</b>	<b>729.437</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(135.909)</u>	<u>(203.103)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>505.244</u></b>	<b><u>526.334</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	8.785
Overført resultat		<u>505.244</u>	<u>517.549</u>
		<b><u>505.244</u></b>	<b><u>526.334</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		15.595.788	15.968.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.595.788</b>	<b>15.968.400</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>15.595.788</b>	 <b>15.968.400</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		247.919	94.795
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		508.827	480.025
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	8.584
Periodeafgrænsningsposter		36.567	11.241
<b>Tilgodehavender</b>		<b>793.313</b>	<b>594.645</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>793.313</b>	 <b>594.645</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>16.389.101</b>	 <b>16.563.045</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		5.314.481	4.809.237
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.785
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.514.481</u></b>	<b><u>5.018.022</u></b>
Udskudt skat		734.400	710.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>734.400</u></b>	<b><u>710.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.531.666	7.203.730
Bankgæld		924.381	2.162.972
Deposita		28.600	69.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>8.484.647</u></b>	<b><u>9.436.302</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	850.235	860.956
Bankgæld		120.112	23.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.526	21.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		316.036	152.599
Skyldig selskabsskat		111.461	153.200
Anden gæld		221.203	186.829
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.655.573</u></b>	<b><u>1.398.721</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.140.220</u></b>	<b><u>10.835.023</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.389.101</u></b>	<b><u>16.563.045</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	4.809.237	8.785	5.018.022
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(8.785)	(8.785)
Årets resultat	0	505.244	0	505.244
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>5.314.481</b>	<b>0</b>	<b>5.514.481</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	372.612	367.864
	<b>372.612</b>	<b>367.864</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	111.461	153.200
Ændring af udskudt skat	24.400	49.903
Regulering vedrørende tidligere år	48	0
	<b>135.909</b>	<b>203.103</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		18.630.578
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>18.630.578</b>
Af- og nedskrivninger primo		(2.662.178)
Årets afskrivninger		(372.612)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(3.034.790)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>15.595.788</b>
	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalt i året</b>
	<b>%</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Direktion	10,05	8.785
		<b>8.785</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	529.943	619.140	7.531.666	4.939.526
Bankgæld	331.013	231.095	924.381	0
Deposita	0	0	28.600	28.600
	<b>860.956</b>	<b>850.235</b>	<b>8.484.647</b>	<b>4.968.126</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Poul Victor Sunesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 8.565 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.596 t.kr.