

# Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS

Teglværksvej 19, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 30 35 31 02

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018

Dirigent:



.....  
Frederik Lasse Kabell





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. maj 2018  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frederik Lasse Kabell', written over a dotted horizontal line.

Frederik Lasse Kabell

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

### 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

### 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.

Odense, den 18. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne32129



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Ejendomsselskabet Dansk Genkhus ApS  
Teglværksvej 19, 5220 Odense SØ

CVR-nr.  
Stiftet  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

30 35 31 02  
1. marts 2007  
Odense  
1. januar - 31. december

Direktion

Frederik Lasse Kabell

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom samt erhvervsmæssig udlejning heraf.

### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 485.286 kr. mod et overskud på 541.172 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.097.486 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	970.053	1.024.308
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-228.567	-209.789
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	741.486	814.519
3	Finansielle indtægter	819	13
4	Finansielle omkostninger	-120.143	-120.721
	<b>Resultat før skat</b>	622.162	693.811
5	Skat af årets resultat	-136.876	-152.639
	<b>Årets resultat</b>	485.286	541.172
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	150.000
	Overført resultat	385.286	391.172
		485.286	541.172



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	7.275.571	5.985.844
		<u>7.275.571</u>	<u>5.985.844</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.275.571</u>	<u>5.985.844</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.592	8.890
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	39.593	85.920
	Andre tilgodehavender	102.982	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.495
		<u>151.167</u>	<u>96.305</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>22.514</u>	<u>398.665</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>173.681</u>	<u>494.970</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>7.449.252</u></u>	<u><u>6.480.814</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	2.847.486	2.462.200
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	150.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.097.486</b>	<b>2.762.200</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	82.960	116.867
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>82.960</b>	<b>116.867</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	580.076	643.429
	Gæld til banker	1.883.333	2.083.333
		<b>2.463.409</b>	<b>2.726.762</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	251.405	236.807
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.221	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.322.596	261.461
	Skyldig sambeskatningsbidrag	170.783	121.936
	Anden gæld	24.375	254.781
	Periodeafgrænsningsposter	8.017	0
		<b>1.805.397</b>	<b>874.985</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.268.806</b>	<b>3.601.747</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.449.252</b>	<b>6.480.814</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	150.000	2.071.028	0	2.221.028
Overført via resultatdisponering	0	391.172	150.000	541.172
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>150.000</b>	<b>2.462.200</b>	<b>150.000</b>	<b>2.762.200</b>
Overført via resultatdisponering	0	385.286	100.000	485.286
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>150.000</b>	<b>2.847.486</b>	<b>100.000</b>	<b>3.097.486</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved ejendomsudlejning.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20-40 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskætning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

#### *Foreslået udbytte*

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	819	0
Andre finansielle indtægter	0	13
	<u>819</u>	<u>13</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.364	0
Andre finansielle omkostninger	115.779	120.721
	<u>120.143</u>	<u>120.721</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	170.783	0
Årets regulering af udskudt skat	-33.907	30.704
Refusion i sambeskatning	0	121.935
	<u>136.876</u>	<u>152.639</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	7.131.272
Tilgang i årets løb	1.518.294
Kostpris 31. december 2017	<u>8.649.566</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.145.428
Årets afskrivninger	228.567
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.373.995</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>7.275.571</u>
Afskrives over	<u>20-40 år</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.430.851 senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution med alle tilknyttede virksomheder i Holdingselskabet Lasse Kabell ApS koncernen overfor Nordea Bank. Mellemværendet beløber sig til 4.553 t.kr. pr. 31 december 2017 og fordeler sig således:

- Genknus & Kabell A/S: 2.250 t.kr.
- Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS: 2.083 t.kr.
- Byggegruppen.DK.ApS: 219 t.kr.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selvskyldnerkautionen i koncernen er der deponeret et ejerpantebrev på nom. 3.000 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.276 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån ved Realkredit Danmark er der tinglyst et realkreditpantebrev på nom. 2.729 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.276 t.kr.