

Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS

Teglværksvej 19, 5220 Odense SØ


CVR-nr. 30 35 31 02



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



.....
Frederik Lasse Kabell



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2016

Direktion:



Frederik Lasse Kabell

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

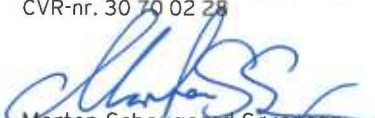
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS
Adresse, postnr., by	Teglværksvej 19, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	30 35 31 02
Stiftet	1. marts 2007
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Lasse Kabell
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

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 2015 udviser et overskud på 538.408 kr. mod 585.884 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 2.221.028 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	940.470	990.508
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-122.296	-119.590
	Resultat af primær drift	818.174	870.918
	Finansielle indtægter	11.005	10.283
	Finansielle omkostninger	-130.174	-150.311
	Resultat før skat	699.005	730.890
2	Skat af årets resultat	-160.597	-145.006
	Årets resultat	<u>538.408</u>	<u>585.884</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	538.408	585.884
		<u>538.408</u>	<u>585.884</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.058.178	4.433.782
		<u>6.058.178</u>	<u>4.433.782</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.058.178</u>	<u>4.433.782</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.777	7.777
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.880	516.532
	Periodeafgrænsningsposter	7.095	8.292
		<u>46.752</u>	<u>532.601</u>
	Likvide beholdninger	<u>330.353</u>	<u>780.659</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>377.105</u>	<u>1.313.260</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.435.283</u></u>	<u><u>5.747.042</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	2.071.028	1.532.620
	Egenkapital i alt	2.221.028	1.682.620
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	86.163	86.592
	Hensatte forpligtelser i alt	86.163	86.592
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	681.477	725.334
	Gæld til banker	2.283.332	2.483.333
		2.964.809	3.208.667
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.000	245.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.831	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	566.211	200.730
	Skyldig selskabsskat	161.026	80.998
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	90.716
	Deposita	16.353	15.876
	Anden gæld	147.862	135.843
		1.163.283	769.163
	Gældsforpligtelser i alt	4.128.092	3.977.830
	PASSIVER I ALT	6.435.283	5.747.042

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 5 Sikkerhedsstillelser
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	150.000	946.736	1.096.736
Årets resultat	0	585.884	585.884
Egenkapital 1. januar 2015	150.000	1.532.620	1.682.620
Årets resultat	0	538.408	538.408
Egenkapital 31. december 2015	150.000	2.071.028	2.221.028

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dansk Genkhus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

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

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 gælds metode 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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	161.026	171.714		
Årets regulering af udskudt skat	-429	-26.708		
	<u>160.597</u>	<u>145.006</u>		
3 Materielle anlægsaktiver				
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris 1. januar 2015		5.247.126		
Tilgang i årets løb		1.746.692		
Kostpris 31. december 2015		<u>6.993.818</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		813.344		
Årets afskrivninger		122.296		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>935.640</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.058.178</u>		
Afskrives over		<u>20-40 år</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	726.477	45.000	681.477	501.477
Gæld til banker	2.483.332	200.000	2.283.332	1.483.333
	<u>3.209.809</u>	<u>245.000</u>	<u>2.964.809</u>	<u>1.984.810</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea er der deponeret følgende:

Ejerpantebrev 3.000 t.kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 4.370 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S er der tinglyst følgende:

Realkredit pantebrev 1.030 t.kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 4.370 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution med alle tilknyttede virksomheder i Genknus & Kabell koncernen med 8.021 t.kr. over for Nordea., som fordeler sig således pr. 31.12.2015:

Genknuss & Kabell ApS: 5.050 t.kr.

Ejendomsselskabet Dansk Genknus ApS: 2.483 t.kr.

Byggegruppen.DK ApS: 488 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Lasse Kabell ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige smabeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Ingen.