



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

DANISH ESTATE INVEST APS
STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2016

Flemming Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Danish Estate Invest ApS Stendalvej 605 9830 Tårs
	CVR-nr.: 30 36 10 59 Stiftet: 20. marts 2007 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Flemming T. Jensen Peter Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Danish Estate Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 25. maj 2016

Direktion

Flemming T. Jensen

Peter Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Danish Estate Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Estate Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurdering 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note om usikkerhed ved going concern og ledelsesberetningens beskrivelse af kapitaldækningen i selskabet under det vilkår, at aktiviteten er afviklet, og selskabet forventes kun at henstå med gældsforpligtelser til kapitalejerne.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Hjørring, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har frem til 2015 omfattet drift og udlejning af investeringsejendomme samt drift af olivenplantagen Oakridge Olive Groves, Californien, USA.

Selskabet har afstået olivenplantagen og investeringsejendommene i 2015 og har således ingen aktivitet.

Kapitalejerne har tilkendegivet at yde den fornødne henstand eller eftergive gæld for at kunne afvikle selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 4.868 tkr. efter skat og en negativ egenkapital på 4.750 tkr. Gæld til kapitalejere udgør 5.204 tkr. Der er således dækning for øvrige eksterne kreditorer.

Ledelsen forventer at afvikle selskabet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danish Estate Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesbygninger.....	50 år	80-100% af kostpris
Driftsbygninger.....	30 år	0-20% af kostpris
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0% af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen. Anlægsaktiver der omvurderes, måles til valutakursen på omvurderingstidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOTAB		-81.300	-20
Andre driftsomkostninger.....		-4.316.825	0
Af- og nedskrivninger.....		-33.630	-83
DRIFTSRESULTAT		-4.431.755	-103
Finansielle indtægter.....		82	0
Finansielle omkostninger.....		-436.682	-433
RESULTAT FØR SKAT		-4.868.355	-536
Skat af årets resultat.....	1	0	-4
ÅRETS RESULTAT		-4.868.355	-540
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-4.868.355	-540
I ALT		-4.868.355	-540

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	12.014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	19
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	12.033
ANLÆGSAKTIVER.....		0	12.033
Andre tilgodehavender.....		864.917	0
Tilgodehavender.....		864.917	0
Likvider.....		248.204	26
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.113.121	26
AKTIVER.....		1.113.121	12.059
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		0	3.373
Overført overskud.....		-4.875.198	-4.416
EGENKAPITAL.....	3	-4.750.198	-918
Hensættelse til udskudt skat.....		0	1.036
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	1.036
Gældsbreve.....		0	1.224
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	1.224
Gæld til pengeinstitutter.....		638.414	6.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.250	21
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.203.655	4.297
Anden gæld.....		0	8
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.863.319	10.717
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.863.319	11.941
PASSIVER.....		1.113.121	12.059
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	4		
	0	4		
Materielle anlægsaktiver			2	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015.....	7.950.224	382.187		
Afgang.....	-7.950.224	0		
Kostpris 31. december 2015.....	0	382.187		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	4.409.632	0		
Opskrivninger solgte aktiver.....	-4.409.632	0		
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	346.173	363.216		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-360.832	0		
Årets afskrivninger	14.659	18.971		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	382.187		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	0		
Egenkapital			3	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	3.373.369	-4.416.475	-918.106
Overførsel til/fra andre poster.....		-4.409.632	4.409.632	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-4.868.355	-4.868.355
Skat af egenkapitalbevægelser.....		1.036.263		1.036.263
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	0	-4.875.198	-4.750.198
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve.....	1.224.280	0	0	0
	1.224.280	0	0	0

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 638 tkr., er der givet pant i indestående på driftskredit, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 240 tkr.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på 120.000 USD, der ligeledes er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Andre tilgodehavender omfatter deponering, der sekundært anses for at træde i stedet for pant i ejendommen.

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabet har negativ egenkapital, men finansieres i stort omfang af lån fra ejerkredsen, hvorved aktivernes regnskabsmæssige værdi overstiger den øvrige gæld.

Gæld til selskabsdeltagere er aftalt på egenkapitallignende vilkår (mezzaninskapital), hvorved der først udløses rente af gælden ved overskudsgivende drift i selskabet. Kapitalejerne har tilkendegivet at yde den fornødne henstand eller eftergive gæld for at kunne afvikle selskabet.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med, at selskabets driftsaktiver er afviklet. Indregnede aktiver og forpligtelser er således målt til realisationsværdier.