

Djernes & Andreasen ApS

Årsrapport 2016

CVR-nr. 30 53 10 27

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 29. maj 2017

Dirigent:



.....

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Djernes & Andreasen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 29. maj 2017

Direktion:



Khud Andreasen



Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Djernes & Andreasen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Djernes & Andreasen ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 koncernen 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 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 koncernregnskabet og 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Konkluderer vi om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af de 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.

Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i selskabet til brug for at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

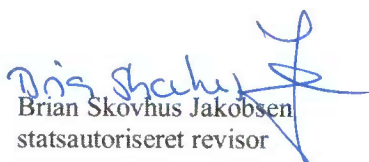
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 29. maj 2017

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28


Brian Skovhus Jakobsen
statsautoriseret revisor

LEDELSEBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Djernes & Andreasen ApS
Rynkebyvej 245
5350 Rynkeby

CVR-nr.: 30 53 10 27
Stiftet: 25. september 2008
Hjemstedskommune: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Knud Andreasen
Brian Djernes

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. maj 2017 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje værdipapirer og kapitalandele samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 48.992 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og andre kapitalandele.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårts afslutning.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Djernes & Andreasen ApS for 2016 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Tilgodehavender

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbt virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi. I det omfang dagsværdi ikke er kendt, anvendes indre værdi som udtryk for dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Foreslået udbytte

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016	2015
		<u> </u>	<u> </u>
Andre eksterne omkostninger		<u>(93.215)</u>	<u>(36.983)</u>
Bruttoresultat		(93.215)	(36.983)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	27.661.500	15.409.113
Resultat af andre kapitalandele	4	13.212.772	12.194.785
Finansielle indtægter		12.841.041	7.946.112
Finansielle omkostninger	1	<u>(2.296.827)</u>	<u>(3.496.876)</u>
Resultat før skat		51.325.271	32.016.151
Skat af årets resultat	2	<u>(2.333.592)</u>	<u>(942.589)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>48.991.679</u>	<u>31.073.562</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.596.776	15.644.449
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		<u>33.394.903</u>	<u>15.409.113</u>
		<u>48.991.679</u>	<u>31.073.562</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2016	2015
		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	95.097.402	58.290.227
Andre kapitalandele	4	<u>45.747.800</u>	<u>37.146.261</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>140.845.202</u>	<u>95.436.488</u>
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.139	18.139
Tilgodehavende udbytte		<u>0</u>	<u>14.050.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.139</u>	<u>14.068.139</u>
 Værdipapirer		<u>43.939.096</u>	<u>30.724.554</u>
Likvide beholdninger		<u>831.496</u>	<u>916.069</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>44.771.731</u>	<u>45.708.762</u>
AKTIVER I ALT		<u>185.616.933</u>	<u>141.145.250</u>

BALANCE

PASSIVER

	Note	2016	2015
Egenkapital			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.719.279	0
Overført resultat		107.630.400	67.720.078
Egenkapital i alt		117.474.679	67.845.078
 Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		1.708.417	497.157
Gæld til associerede virksomheder		65.683.607	72.683.610
Selskabsskat		710.030	103.408
Anden gæld		40.200	16.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		68.142.254	73.300.172
 PASSIVER I ALT		 185.616.933	 141.145.250
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Finansielle omkostninger		
Heraf udgør rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder 0 kr. (2015: 1.160.595 kr.).		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.299.220	664.701
Ændring af udskudt skat	0	356.575
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>34.372</u>	<u>(78.687)</u>
	<u>2.333.592</u>	<u>942.589</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	63.563.123	63.563.123
Årets tilgang	<u>21.815.000</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>85.378.123</u>	<u>63.563.123</u>
Værdireguleringer 1. januar	(5.272.896)	2.865.028
Årets resultat	27.661.500	15.409.113
Valutakursreguleringer m.v.	(169.325)	202.963
Udbytte	<u>(12.500.000)</u>	<u>(23.750.000)</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>9.719.279</u>	<u>(5.272.896)</u>
	<u>95.097.402</u>	<u>58.290.227</u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egen- kapital</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Berlin KGI A/S	31,25%	4.000	77.400	220.960	69.050
Real Estate Konzept A/S	20%	500	17.371	21.163	4.232
REK. Berlin Investor Holding ApS 35%		5.000	0	0	14.315
Probus Godthåbsvej Holding ApS 30%		25.000	0	0	<u>7.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016					<u>95.097</u>

REK. Berlin Investor Holding ApS samt Probus Godthåbsvej Holding ApS har ikke aflagt første årsrapport på tidspunktet for revisionen, hvorfor kostprisen på kapitalandelene på i alt 21.815 t.kr. anvendes som målegrundlag for den indre værdi.

NOTER

	2016	2015
4. Andre kapitalandele		
Kostpris 1. januar	25.022.222	25.022.222
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>25.022.222</u>	<u>25.022.222</u>
Værdireguleringer 1. januar	12.124.039	8.876.230
Årets resultat	13.212.772	12.194.784
Valutakursregulering m.v.	450.245	(867.700)
Modtaget udbytte	(5.418.478)	(8.381.395)
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	<u>357.000</u>	<u>302.120</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>20.725.578</u>	<u>12.124.039</u>
	<u>45.747.800</u>	<u>37.146.261</u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egen- kapital</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>
Navn og hjemsted		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Esplanaden Berlin Holding A/S	13%	15.000	101.254	341.977	44.457
Stonehenge Fondmæglerselskab A/S	10,90%	4.300	428	11.101	<u>1.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016					<u>45.748</u>

NOTER

5. Egenkapital

	Virksom- hedskapital	Nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.865.028	34.144.032	37.134.060
Årets resultat	0	15.409.113	15.644.449	31.073.562
Udloddet udbytte	0	(23.750.000)	23.750.000	0
Andre egenkapitalreguleringer	0	202.963	(565.507)	(362.544)
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>5.272.896</u>	<u>(5.272.896)</u>	<u>0</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	0	67.720.078	67.845.078
Årets resultat	0	22.388.604	26.603.075	48.991.679
Udloddet udbytte	0	(12.500.000)	12.500.000	0
Andre egenkapitalreguleringer	<u>0</u>	<u>(169.325)</u>	<u>261.740</u>	<u>92.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>9.719.279</u>	<u>107.630.400</u>	<u>117.474.679</u>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets indestående i likvide beholdninger samt værdipapirer ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld.