



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**D. A. EJENDOMME APS**  
**GEJLHAVEGÅRD 4, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2018

---

Henning Baun Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	D. A. Ejendomme ApS Gejlhavegård 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 56 32 71 Stiftet: 19. maj 2008 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Henning Baun Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 kolding
	LMN Finance Ørestads blvd. 73 2300 København S

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for D. A. Ejendomme 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. februar 2018

Direktion:

---

Henning Baun Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i D. A. Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for D. A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets ejendom.

#### **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 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 regnskabsbrugere 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

Kolding, den 27. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalforhold er i høj grad afhængig af værdien af selskabets ejendom. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet, har ledelsen fået foretaget en ekstern vurdering af ejendommen i 2017.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.2017 er 9.528 tkr. Der har været en positiv udvikling i ejendomspriserne i de seneste år, og det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig med de usikkerheder der er forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det har de seneste år påvirket selskabet negativt, at der blev givet huslejenedsættelser. Huslejen er steget i 2016/17 og der er aftalt huslejestigning for regnskabsåret 2017/18.

Der er stillet kaution overfor lejer D. A. Produktion A/S' mellemværende med Sydbank. Kautionen er begrænset til 750 t.kr. Kautionen er oplyst under sikkerhedsstillelser i noten Pantsætninger og sikkerhedsstillelser og ikke afsat som gæld, idet der er stillet sikkerhed i form af virksomhedspant i driftsmidler, varelager og tilgodehavender i D.A. Produktion A/S, og det forventes at disse fuldt ud dækker Sydbank's mellemværende med D. A. Produktion A/S.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor lejer Dansk Anhængertræk GDW A/S' mellemværende med Sydbank. Gælden udgør 823 t.kr. pr. 30.9.2017. Kautionen er oplyst under sikkerhedsstillelser i noten Pantsætninger og sikkerhedsstillelser og ikke afsat som gæld, idet der er stillet sikkerhed i form af virksomhedspant i driftsmidler, varelager og tilgodehavender i Dansk Anhængertræk GDW A/S, og det forventes at disse fuldt ud dækker Sydbank's mellemværende med Dansk Anhængertræk GDW A/S.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>679.232</b>	<b>619</b>
Af- og nedskrivninger.....		-142.635	-143
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>536.597</b>	<b>476</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-425.206	-453
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>111.391</b>	<b>23</b>
Skat af årets resultat.....	3	-25.007	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>86.384</b>	<b>18</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		86.384	18
<b>I ALT</b> .....		<b>86.384</b>	<b>18</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Ejendommen Gejlhavegård 4, 6000 Kolding.....		9.528.413	9.670
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.528.413</b>	<b>9.670</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.528.413</b>	<b>9.670</b>
Andre tilgodehavender.....		73.104	73
Periodeafgrænsningsposter.....		24.762	26
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>97.866</b>	<b>99</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>97.866</b>	<b>99</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.626.279</b>	<b>9.769</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		998.181	912
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.123.181</b>	<b>1.037</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.030.214	1.005
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.030.214</b>	<b>1.005</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		5.604.962	6.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.604.962</b>	<b>6.037</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	431.289	283
Gæld til pengeinstitutter.....		898.087	876
Anden gæld.....		526.852	519
Periodeafgrænsningsposter.....		11.694	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.867.922</b>	<b>1.690</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.472.884</b>	<b>7.727</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.626.279</b>	<b>9.769</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	425.206	453		
	<b>425.206</b>	<b>453</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	25.007	5		
	<b>25.007</b>	<b>5</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Ejendommen Gejlhavegård 4, 6000 Kolding		
Kostpris 1. oktober 2016.....		12.824.440		
Kostpris 30. september 2017.....		<b>12.824.440</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		3.153.392		
Årets afskrivninger .....		142.635		
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		<b>3.296.027</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		<b>9.528.413</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	911.797	1.036.797	
Forslag til årets resultatdisponering.....		86.384	86.384	
Egenkapital 30. september 2017.....	<b>125.000</b>	<b>998.181</b>	<b>1.123.181</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	6.319.620	6.036.251	431.289	0
	<b>6.319.620</b>	<b>6.036.251</b>	<b>431.289</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for D. A. Produktion A/S' engagement i Sydbank, er der stillet kaution begrænset til 750 t.kr.

Til sikkerhed for Dansk Anhængertræk GDW A/S' engagement i Sydbank, er der stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for selskabets engagement i LMN Finance er der tinglyst ejerpantebreve på ialt nom. 8.550 t.kr. med primær pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P.

Til sikkerhed for selskabets engagement i Sydbank er der stillet sekundær pant i ejerpantebreve på ialt nom. 8.550 t.kr. med pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P.

Pr. 30. september 2017 er de bogførte værdier følgende:  
Grunde og bygninger 9.528 t.kr.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

Selskabets kapitalforhold er i høj grad afhængig af værdien af selskabets ejendom. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet, har ledelsen fået foretaget en ekstern vurdering af ejendommen i 2017.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.2017 er 9.528 tkr. Der har været en positiv udvikling i ejendomspriserne i de seneste år, og det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig med de usikkerheder der er forbundet hermed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for D. A. Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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:

Bygninger.....	60 år	0%
----------------	-------	----

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatte.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.