

# Ejendomsselskabet Deneb ApS

Rosenørnsgade 6

8900 Randers C

CVR-nr. 30898532

## Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016

---

Knud-Erik Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

**Ejendomsselskabet Deneb ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Deneb 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. maj 2016

### **Direktion**

Ejler Ejlersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Deneb ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Deneb ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 27. maj 2016

### Revision 2 A/S

Knud-Erik Nielsen  
Registreret revisor

## Ejendomsselskabet Deneb ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Deneb ApS Rosenørnsgade 6 8900 Randers C
CVR-nr.	30898532
Stiftelsesdato	26. september 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Ejler Ejlersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Deneb ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsjendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de

**Ejendomsselskabet Deneb ApS**

**Anvendt regnskabspraksis**

efterfølgende regnskabsår.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.824.652</b>	<b>1.857.777</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		952.099	1.415.140
Dagsværdireguleringer af gæld		630.005	-147.228
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.406.756</b>	<b>3.125.689</b>
Finansielle indtægter	1	144.454	127.741
Finansielle omkostninger		-1.202.115	-1.209.803
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.349.095</b>	<b>2.043.627</b>
Skat af årets resultat	2	-524.660	-452.621
<b>Årets resultat</b>		<b>1.824.435</b>	<b>1.591.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.824.435	1.591.006
		<b>1.824.435</b>	<b>1.591.006</b>

Ejendomsselskabet Deneb ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Investeringsejendomme		43.757.865	42.285.410
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>43.757.865</b>	<b>42.285.410</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.757.865</b>	<b>42.285.410</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.282.025	1.366.126
Andre tilgodehavender		244.956	243.224
Periodeafgrænsningsposter		59.477	23.342
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.586.458</b>	<b>1.632.692</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.003.465</b>	<b>4.693.975</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.589.923</b>	<b>6.326.667</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.347.788</b>	<b>48.612.077</b>

Ejendomsselskabet Deneb ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	15.064.259	13.239.824
<b>Egenkapital</b>		<b>15.189.259</b>	<b>13.364.824</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.868.869	4.467.358
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.868.869</b>	<b>4.467.358</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.676.620	26.626.809
Anden gæld		3.267.400	3.962.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.944.020</b>	<b>30.589.737</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		78.032	80.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.440	75.344
Selskabsskat		123.149	29.606
Anden gæld		13.019	4.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>345.640</b>	<b>190.158</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.289.660</b>	<b>30.779.895</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.347.788</b>	<b>48.612.077</b>
Virksomhedens formål	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Noter**

	2015	2014
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.524	66.748
Andre finansielle indtægter	66.930	60.993
	<b>144.454</b>	<b>127.741</b>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	123.149	29.606
Regulering af udskudt skat	401.511	423.015
	<b>524.660</b>	<b>452.621</b>

Betalt skat i årets løb udgør 29.606 kr.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	13.239.824	11.648.818
Årets tilgang	1.824.435	1.591.006
<b>Saldo ultimo</b>	<b>15.064.259</b>	<b>13.239.824</b>

**5. Virksomhedens formål**

Virksomhedens formål er at eje og udleje investeringsejendomme.

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 4.645.146 kr.

Gæld til realkreditinstitutter 26.754.652 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 43.757.865 kr.

Selskabet hæfter sammen med sambeskattet moderselskab for skat af sambeskatningsindkomsten.