

**Dan Mark Ejendomme A/S**  
**Hersegade 5B**  
**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 31 75 61 38**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2016



---

Karl Villumsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dan Mark Ejendomme A/S  
Hersegade 5B  
4000 Roskilde

Telefon: +45 46 30 00 20  
Telefax: +45 46 32 18 29

### Bestyrelse

Karl Villumsen  
Lisbeth Skovgaard Lauridsen  
Claus Berggren

### Direktion

Michael Willaume Andersen

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Dan Mark Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 2. maj 2016

Direktionen:



Michael Willaume Andersen

Bestyrelsen:



Karl Villumsen  
Formand



Lisbeth Skovgaard Lauridsen



Claus Berggren

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Dan Mark Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Mark Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 2. maj 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Ole Skouboe  
Statsautoriseret revisor



Lotte Broholm Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Der er i regnskabsåret foretaget en kapitalforhøjelse med nom. 1.000.000 og en overkurs på DKK 209.000.000. Selskabskapitalen er herved reetableret.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt huslejen er opkrævet og vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder gevinst og tab på salg af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er sambeskattet med sine søsterselskaber. Dan Mark Skov A/S fungerer som det skattemæssige administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Ejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af ejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5-10% for erhvervs ejendomme og 3-6% for boligejendomme. Diskonteringsfaktorer er individuelt vurderet på den enkelte ejendom

Årets eventuelle dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>16.964.696</b>	<b>17.687</b>
1	Personaleomkostninger	-3.142.423	-2.921
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.100.945	4.017
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-122.674	-96
	Andre driftsomkostninger	0	-521
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>17.800.544</b>	<b>18.165</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	949.628	-5.747
	Indtægter af andre kapitalandele	0	6
3	Finansielle indtægter	1.740.303	1.041
4	Finansielle omkostninger	-18.787.954	-21.897
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.702.521</b>	<b>-8.431</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.702.521</b>	<b>-8.431</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.702.521	-8.431
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.702.521</b>	<b>-8.431</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	752.512.904	729.156
	Indretning af lejede lokaler	144.965	188
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	571.236	205
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>753.229.105</b>	<b>729.549</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.495.090	35.659
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.536.350	64.663
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>102.031.440</b>	<b>100.322</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>855.260.545</b>	<b>829.871</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.541.863	6.953
	Udskudte skatteaktiver	9.309.137	9.344
	Andre tilgodehavender	5.858.179	2.830
	Periodeafgrænsningsposter	89.692	109
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.798.871</b>	<b>19.237</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	57.169	127
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>57.169</b>	<b>127</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.393.490</b>	<b>11.455</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.249.530</b>	<b>30.820</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>882.510.075</b>	<b>860.691</b>

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	3.500.000	2.500
	Overført resultat	173.669.824	-34.919
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>177.169.824</b>	<b>-32.419</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	114.184.477	131.748
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>114.184.477</b>	<b>131.748</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.399.185	6.725
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.811.290	10.253
	Gæld til tilknyttede virksomheder	570.547.895	743.481
	Anden gæld	1.397.404	903
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>591.155.774</b>	<b>761.362</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>705.340.250</b>	<b>893.110</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>882.510.075</b>	<b>860.691</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Løn og gager	2.718.490	2.605		
Andre omkostninger til social sikring	423.933	316		
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>3.142.423</b>	<b>2.921</b>		
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.955.000	7.629		
Dagsværdiregulering af gæld	145.945	-3.612		
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>4.100.945</b>	<b>4.017</b>		
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.333.311	1.028		
Andre finansielle indtægter	406.992	13		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.740.303</b>	<b>1.041</b>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	15.198.088	4.989		
Renter BTS tilbageførte koncerntilskud	0	3.728		
Andre finansielle omkostninger	3.589.866	13.180		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>18.787.954</b>	<b>21.897</b>		
<b>5 Egenkapital</b>	Virksom-	Overkurs	Overført	I alt
	hedskapi- tal	ved emis- sion	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	2.500	0	156.983	159.483
Udbetalt udbytte	0	0	-191.902	-191.902
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	1.000
Kapitalforhøjelse	0	209.000	0	209.000
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-209.000	209.000	0
Egenkapitalregulering i datterselskab	0	0	-2.114	-2.114
Årets resultat	0	0	1.703	1.703
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.500</b>	<b>0</b>	<b>173.670</b>	<b>177.170</b>

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Hovedaktivitet**

Selskabets formål ifølge vedtægterne er at foretage investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskabet for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationselskabets årsregnskab.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværender med panthavere er der tinglyst pant i ejendomme. Ejendom-menes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 752.512.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der pant i likvide beholdninger på TDKK 1.793.