

# Danmark C Ejendomme ApS

Gl. Strandvej 140, 5500 Middelfart

CVR-nr. 31 88 94 64

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.

---

Per Johansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danmark C Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. maj 2016

**Direktion**

Per Johansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Danmark C Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Danmark C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 2. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Danmark C Ejendomme ApS Gl. Strandvej 140 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 31 88 94 64
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Johansen
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	Danmark C ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået i investering og drift af udlejningsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Danmark C Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Danmark C Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>78.476</b>	<b>-88.610</b>
Finansielle indtægter	6.217	291.243
Finansielle omkostninger	<u>-175.371</u>	<u>-171.641</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-90.678</b>	<b>30.992</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-90.678</u></b>	<b><u>30.992</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	30.992
Disponeret fra overført resultat	<u>-90.678</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-90.678</u></b>	<b><u>30.992</u></b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>10.665.000</u>	<u>5.665.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.665.000</u>	<u>5.665.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>10.665.000</b></u>	<u><b>5.665.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>586</u>	<u>9.831</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>586</b></u>	<u><b>9.831</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>10.665.586</b></u>	<u><b>5.674.831</b></u>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	125.000	125.000
2 Overført resultat	-4.710.935	-4.620.257
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.585.935</b>	<b>-4.495.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.545.276	4.582.392
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.553.013	5.487.513
Anden gæld	5.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.098.289</u>	<u>10.069.905</u>
Anden gæld	153.232	100.183
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>153.232</u>	<u>100.183</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.251.521</u></b>	<b><u>10.170.088</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.665.586</u></b>	<b><u>5.674.831</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-4.620.257	-4.651.249
Årets overførte resultat	-90.678	30.992
	<b><u>-4.710.935</u></b>	<b><u>-4.620.257</u></b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og tilknyttede virksomheder er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør ca. 11 mio. kr.

**4. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Danmark C ApS, CVR-nr. 29 91 89 53 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.