



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

DAN-PROPERTY APS
GL. SPANDET VEJ 5, 6760 RIBE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. april 2016

Henrik Damm Matthiesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Dan-Property ApS Gl. Spandet Vej 5 6760 Ribe
	Telefon: 74 86 79 00
	CVR-nr.: 33 16 29 60
	Stiftet: 24. september 2010
	Hjemsted: Esbjerg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Damm Matthiesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg
	Nordea, Erhvervscenter Jylland Syd Kolding Åpark 2 6000 Kolding
Advokat	Thuesen Bødker & Jæger Kongensgade 58, 1. 6701 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Dan-Property 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spandet, den 4. april 2016

Direktion

Henrik Damm Matthiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Dan-Property ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Dan-Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ølgod, den 4. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse, investering og omsætning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 690.955 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 19.625.785 kr. og en egenkapital på 2.448.081 kr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dan-Property ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	0-60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-15%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.604.018	1.524
Af- og nedskrivninger.....		-552.770	-497
DRIFTSRESULTAT		1.051.248	1.027
Andre finansielle indtægter.....		26	0
Andre finansielle omkostninger.....		-150.864	-137
RESULTAT FØR SKAT		900.410	890
Skat af årets resultat.....	1	-209.455	-215
ÅRETS RESULTAT		690.955	675
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		690.955	675
I ALT		690.955	675

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		14.566.678	14.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		457.899	575
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.024.577	15.427
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.460.944	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	3.460.944	0
ANLÆGSAKTIVER.....		18.485.521	15.427
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		170.849	167
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		582.226	541
Andre tilgodehavender.....		9.000	3
Periodeafgrænsningsposter.....		45.117	47
Tilgodehavender.....		807.192	758
Likvide beholdninger.....		333.072	43
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.140.264	801
AKTIVER.....		19.625.785	16.228

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		81.000	81
Overført overskud.....		2.367.081	1.676
EGENKAPITAL.....	4	2.448.081	1.757
Hensættelse til udskudt skat.....		161.000	128
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		161.000	128
Prioritetsgæld.....		3.718.922	4.195
Gæld til associerede virksomheder.....		12.017.850	8.821
Anden gæld.....		80.749	105
Leasingforpligtelser.....		103.055	283
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.920.576	13.404
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	570.000	569
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.118	18
Gæld til associerede virksomheder.....		17.530	0
Selskabsskat.....		133.190	180
Anden gæld.....		175.111	172
Periodeafgrænsningsposter.....		141.179	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.096.128	939
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.016.704	14.343
PASSIVER.....		19.625.785	16.228
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	177.190	180	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-735	0	
Regulering af udskudt skat.....	35.238	50	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-2.238	-15	
	209.455	215	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	15.416.717	833.833
Tilgang.....	0	150.000
Kostpris 31. december 2015.....	15.416.717	983.833
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	564.846	258.358
Årets afskrivninger	285.193	267.576
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	850.039	525.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	14.566.678	457.899

Værdien af indregnede materielle anlægsaktiver, der ikke ejes af selskabet: 316.953 kr.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i dattervirksomhe er
Tilgang.....	3.460.944
Kostpris 31. december 2015.....	3.460.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	3.460.944

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Ibsen Jensen Domicil ApS.....	2.047.889	-10.750	100 %

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	81.000	1.676.126	1.757.126
Forslag til årets resultatdisponering.....		690.955	690.955
Egenkapital 31. december 2015.....	81.000	2.367.081	2.448.081

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	4.567.973	4.088.922	370.000	2.700.000
Gæld til associerede virksomheder.....	8.821.341	12.017.850	0	12.017.850
Anden gæld.....	130.821	105.749	25.000	0
Leasingforpligtelser.....	452.951	278.055	175.000	0
	13.973.086	16.490.576	570.000	14.717.850

Eventualposter mv.

Selskabet har afgivet ubegrænset krydskaution overfor datterselskabet Ibsen Jensen Domicil ApS og søsterselskaberne Dancoat A/S og Ibsen Jensen Korrosionsbeskyttelse ApS's mellemværende med Jyske Bank.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk Ibsen Jensen Domicil ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.456.677 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.000.000 kr. med pant i Gl. Spandet Vej 5.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000.000 kr. med pant i Teglværksvej 10.

Til sikkerhed for private pantebreve er deponeret ejerpantebrev nom. 397.041 kr. men pant i Gl. Spandet Vej 5.

6

7