



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2018

Henrik Damm Matthiesen

CVR-NR. 33 16 29 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Dan-Property ApS Gl. Spandet Vej 5 6760 Ribe |
| | Telefon: 74867900 |
| | 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spandet, den 30. april 2018

Direktion:

Henrik Damm Matthiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Dan-Property ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dan-Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Ølgod, den 30. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31433

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 492.228 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 20.887.059 kr. og en egenkapital på 3.243.679 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.579.696 | 1.594 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -339.790 | -642 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.239.906 | 952 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 14.181 | 7 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -622.965 | -568 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 631.122 | 391 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -138.894 | -88 |
| ÅRETS RESULTAT | | 492.228 | 303 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 492.228 | 303 |
| I ALT | | 492.228 | 303 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 15.685.784 | 14.335 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 60.428 | 101 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 15.746.212 | 14.436 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 3.460.944 | 3.461 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 3 | 3.460.944 | 3.461 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 19.207.156 | 17.897 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 1.264.641 | 1.290 |
| Andre tilgodehavender..... | | 212.764 | 9 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 32 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 45.933 | 128 |
| Tilgodehavender..... | | 1.523.338 | 1.459 |
| Likvide beholdninger..... | | 156.565 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.679.903 | 1.459 |
| AKTIVER..... | | 20.887.059 | 19.356 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 81.000 | 81 |
| Overført overskud..... | | 3.162.679 | 2.670 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 3.243.679 | 2.751 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 222.000 | 175 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 222.000 | 175 |
| Prioritetsgæld..... | | 2.692.210 | 3.068 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | | 0 | 167 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 14.259.811 | 12.212 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 16.952.021 | 15.447 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 374.000 | 452 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 0 | 116 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 45.935 | 133 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 17.530 | 18 |
| Selskabsskat..... | | 17.894 | 0 |
| Anden gæld..... | | 14.000 | 264 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 469.359 | 983 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 17.421.380 | 16.430 |
| PASSIVER..... | | 20.887.059 | 19.356 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 tkr. | Note |
|---|---------------------|---|------------------|
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 91.894 | 74 | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | 47.000 | 14 | |
| | 138.894 | 88 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 |
| Kostpris 1. januar 2017..... | 15.469.986 | 983.833 | |
| Tilgang..... | 1.650.561 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 17.120.547 | 983.833 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017..... | 1.135.232 | 883.146 | |
| Årets afskrivninger | 299.531 | 40.259 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 1.434.763 | 923.405 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 15.685.784 | 60.428 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| | | Kapitalandele i dattervirksomheder | 3 |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 3.460.944 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 3.460.944 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 3.460.944 | |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | | |
| Navn og hjemsted | | Ejerandel | |
| Ibsen Jensen Domicil ApS, Esbjerg Kommune..... | | 100 % | |
| Egenkapital | | | |
| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 81.000 | 2.670.451 | 2.751.451 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 492.228 | 492.228 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 81.000 | 3.162.679 | 3.243.679 |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2017 | 31/12 2017 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Prioritetsgæld..... | 3.439.933 | 3.066.210 | 374.000 | 1.198.000 | |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.. | 167.482 | 0 | 0 | 0 | |
| Gæld til associerede virksomheder | 12.211.767 | 14.259.811 | 0 | 14.259.811 | |
| Anden gæld..... | 80.171 | 0 | 0 | 0 | |
| | 15.899.353 | 17.326.021 | 374.000 | 15.457.811 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Selskabet har afgivet ubegrænset krydskaution overfor datterselskabet Ibsen Jensen Domicil ApS og søsterselskaberne DanCoat A/S, DanCoat Havnen ApS og Dan Recycling ApS for mellemværende med Jyske Bank. | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Damm Group ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 3.066 tkr. pr. 31. december 2017 er der givet pant i ejendommen Teglværksvej 10, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.987 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.000 tkr. med pant i Gl. Spandet Vej 5 med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på 1.370 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 tkr. med pant i Teglværksvej 10 med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på 12.987 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 8 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | | | |
| 1 (2016: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dan-Property ApS for 2017 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

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og 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 finansiel 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.

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.

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:

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 låneoptagelse 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 nominel værdi.