

REVISIONSCENTRET 5R ESBJERG ApS

Registrerede revisorer

CVR nr. DK 26 27 95 34

Frodesgade 109

6700 Esbjerg

Telefon 75 45 44 77

Telefax 75 18 16 90

E-mail 5r@5r.dk

**DECE Udlejning ApS**  
**Lillebæltsvej 13**  
**6715 Esbjerg N**

**CVR-nr. 33 77 44 86**

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8/6 2018

**Dirigent**



Claus Erhardtsen

## Indholdsfortegnelse

---

|   |      |    |
|---|------|----|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      | side | 1  |
| <b>Påtegninger</b>                              |      |    |
| Ledelsespåtegning                               | side | 2  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | side | 3  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |    |
| Beretning                                       | side | 4  |
| <b>Regnskab 1/1 - 31/12 2017</b>                |      |    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | side | 5  |
| Resultatopgørelse                               | side | 7  |
| Balance   | side | 8  |
| Noter   | side | 10 |

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

DECE Udlejning ApS  
Lillebæltsvej 13  
6715 Esbjerg N

Tlf. 75 14 44 88

**Generelle oplysninger**

CVR nr.

33 77 44 86

Hjemstedskommune

Esbjerg

Regnskabsår

7

Regnskabsperiode

1/1 - 31/12 2017

Klient nr.

4 1253

**Direktion**

Claus Erhardtsen

**Revisor**

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS  
Frodesgade 109  
6700 Esbjerg

Tlf. 75 45 44 77

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag aflagt årsregnskab for 2017 for DECE Udlejning ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Vi anser kravene for at undlade revision for at være opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. maj 2018

**Direktion**

---

Claus Erhardt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til den daglige ledelse i DECE Udlejning ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for DECE Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 danske revisorers Ethiske 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.

Esbjerg, den 29. maj 2018

**Revisionscentret 5R Esbjerg ApS**



Henning Jørgensen  
Registreret revisor  
mne3020



Dorte Kolborg Jarvel  
Registreret revisor  
mne11536

### **Aktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Økonomisk udvikling**

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 962.608. Resultatet betegnes som tilfredsstillende. Resultat er påvirket af regulering til dagsværdier på investeringsejendomme.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Fra regnskabsårets udløb og frem til i dag er der efter vor opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

### **Fremtiden**

Forventningerne til den fremtidige indtjening er positive.

### **Aktivitet**

Årsregnskabet for DECE Udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og der er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger ikke oplyst i resultatopgørelsen men samlet i posten "Bruttofortjeneste".

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a' contoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskab.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og betalte a' contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Udskudt skatteaktiv, herunder tab efter ejendomsavancebeskatningsloven, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne modregnes i andre gevinster.

### Finansielle forpligtelser

Såvel langfristede som kortfristede gældsforpligtelser svarer til nominal værdi.

### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u>    | <u>2016</u>   |
|--|-------------|----------------|---------------|
| Bruttofortjeneste                            |             | 103.003        | 178.285       |
| <b>Resultat før afskrivninger</b>            |             | 103.003        | 178.285       |
| Afskrivninger                                |             | 0              | -39.101       |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | 1.377.055      | 0             |
| <b>Resultat før finansiering</b>             |             | 1.480.058      | 139.184       |
| Finansieringsomkostninger                    | A           | -190.194       | -135.711      |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | 1.289.864      | 3.473         |
| Skat af årets resultat                       | B           | -327.256       | -5.066        |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <u>962.608</u> | <u>-1.593</u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                |               |
| Overført resultat                            |             | 962.608        | -1.593        |
| Afsat udbytte                                |             | 0              | 0             |
|  |             | <u>962.608</u> | <u>-1.593</u> |

**Balance**

|                             | <u>Note</u> | <u>31/12 17</u>  | <u>31/12 16</u>  |
|-----------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>              |             |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |             |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver:   |             |                  |                  |
| Grunde og bygninger         |             | 9.500.000        | 5.058.324        |
| Anlægsaktiver i alt         |             | <u>9.500.000</u> | <u>5.058.324</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |             |                  |                  |
| Tilgodehavender:            |             |                  |                  |
| Udskudt skatteaktiv         | C           | 0                | 66.700           |
| Tilgodehavende selskabsskat |             | 12.144           | 0                |
| Andre tilgodehavender       |             | 12.691           | 45.085           |
| Likvide beholdninger        |             | 286.183          | 1.390.577        |
| Omsætningsaktiver i alt     |             | <u>311.018</u>   | <u>1.502.362</u> |
| <b>Aktiver i alt</b>        |             | <u>9.811.018</u> | <u>6.560.686</u> |

**Balance**

|  | <u>Note</u> | <u>31/12 17</u>  | <u>31/12 16</u>  |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |             |                  |                  |
|  | D           |                  |                  |
| Selskabskapital                          |             | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                        |             | 1.042.679        | 80.071           |
| Egenkapital i alt                        |             | <u>1.167.679</u> | <u>205.071</u>   |
| <b>Hensættelser</b>                      |             |                  |                  |
| Hensættelse udskudt skat                 | C           | 272.700          | 0                |
| Hensættelser i alt                       |             | <u>272.700</u>   | <u>0</u>         |
| <b>Langfristet gæld</b>                  |             |                  |                  |
| Kreditinstitutter                        | E           | 5.706.315        | 5.045.479        |
| Langfristet gæld i alt                   |             | <u>5.706.315</u> | <u>5.045.479</u> |
| <b>Kortfristet gæld</b>                  |             |                  |                  |
| Kreditinstitut                           |             | 166.000          | 120.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 240.193          | 459.558          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 2.099.920        | 665.710          |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 0                | 4.466            |
| Anden gæld                               |             | 158.211          | 60.402           |
| Kortfristet gæld i alt                   |             | <u>2.664.324</u> | <u>1.310.136</u> |
| <b>Gæld i alt</b>                        |             | <u>8.370.639</u> | <u>6.355.615</u> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <u>9.811.018</u> | <u>6.560.686</u> |

## Noter

|   | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>A Finansieringsomkostninger</b>          |                |                |
| Renteudgifter tilknyttet virksomhed         | 57.744         | 25.280         |
| Renteindtægter i øvrigt                     | 132.450        | 110.431        |
| Finansieringsomkostninger i alt             | <u>190.194</u> | <u>135.711</u> |
| <b>B Skat af årets resultat</b>             |                |                |
| Afsat skat af årets skattepligtige indkomst | -12.144        | 4.466          |
| Ændring i hensættelse til udskudt skat      | 339.400        | 600            |
| Skat af årets resultat i alt                | <u>327.256</u> | <u>5.066</u>   |
| <b>C Udskudt skat / skatteaktiv</b>         |                |                |
| Udskudt skat primo                          | -66.700        | -67.300        |
| Ændring i udskudt skat vedr. årets resultat | 339.400        | 600            |
| Hensættelse til udskudt skat ultimo         | <u>272.700</u> | <u>-66.700</u> |

|   | <u>Selskabs-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført</u><br><u>resultat</u> | <u>Foreslået</u><br><u>udbytte</u> | <u>I alt</u>     |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>D Egenkapital</b>                                    |                                    |                                    |                                    |                  |
| <b>Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:</b> |                                    |                                    |                                    |                  |
| Egenkapital primo                                       | 125.000                            | 80.071                             | 0                                  | 205.071          |
| Årets resultat  | 0                                  | 962.608                            | 0                                  | 962.608          |
| Betalt udbytte  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                |
| Overført resultat 31/12                                 | <u>125.000</u>                     | <u>1.042.679</u>                   | <u>0</u>                           | <u>1.167.679</u> |

Ingen kapitalandele er tildelt særlige rettigheder.

|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>E Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |                  |                  |
| Langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 5.126.000        | 4.620.000        |
|  | <u>5.126.000</u> | <u>4.620.000</u> |

**F Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

**Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S**

Kr. 1.294.000 pantebrev med pant i ejendommen Jyllandsgade 16A 1. sal, matr. nr. 0831 Esbjerg Bygrunde ejerlejlighed nr. 6.

Kr. 1.190.000 pantebrev med pant i ejendommen Jyllandsgade 16A 2. sal, matr. nr. 0831 Esbjerg Bygrunde ejerlejlighed nr. 7.

Kr. 2.436.000 pantebrev med pant i ejendommen Skolegade 78, matr. nr. 0699 Esbjerg Bygrunde.

Kr. 799.000 pantebrev med pant i ejendommen Skolegade 78, matr. nr. 0699 Esbjerg Bygrunde.

Kr. 833.000 pantebrev med pant i ejendommen Skolegade 78, matr. nr. 0699 Esbjerg Bygrunde