

A/S Danske Ejerlejligheder

Smakkegårdsvej 219, 1., 2820 Gentofte
CVR-nr. 34 22 85 82

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.07.19

Frederik Korsgaard Clausager
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

A/S Danske Ejerlejligheder
c/o Frederik Clausager
Smakkegårdsvej 219, 1.
2820 Gentofte
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 34 22 85 82
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Frederik Korsgaard Clausager

Bestyrelse

Jesper Hjulskov Christensen
Jan Villenstein
Morten Jørn Henriksen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for A/S Danske Ejerlejligheder.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 2. juli 2019

Direktionen

Frederik Korsgaard Clausager

Bestyrelsen

Jesper Hjulskov Christensen Jan Villenstein

Morten Jørn Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i A/S Danske Ejerlejligheder

Vi er engageret til at udføre gennemgang af årsregnskabet for A/S Danske Ejerlejligheder for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 for 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 grund af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis for værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, idet der i datterselskabet ikke kan opnås tilstrækkeligt og egnet bevis for tilstedeværelsen og rettighederne for selskabets investeringsejendom. Der er ikke tilstrækkelig sikkerhed for selskabets reelle ejerskab af ejendommen. Vi må på dette grundlag modificere vores konklusion.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Søborg, den 2. juli 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i - direkte eller indirekte - at investere i anparter og andre værdipapirer samt hvad der står i naturlig forbindelse hermed.

Selskabets aktivitet har i perioden bestået i at eje 100% af anparterne i 1 datterselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabet har i året erhvervet en investeringsejendom, hvis bogførte værdi er DKK 578.400. Det har ind til videre ikke været muligt at optage skøde i ejendommen, hvorfor det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at dokumentere ejerskabet endelig. På denne baggrund er der usikkerhed for så vidt angår værdiansættelsen at selskabets kapitalandele i datterselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 12.765 mod DKK 1.504 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.567.282.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttotab	-17.090	-15.735
2	Finansielle indtægter	29.855	17.239
	Resultat før skat	12.765	1.504
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	12.765	1.504
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	12.765	1.504
	I alt	12.765	1.504

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	700.000	700.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	282.973	272.089
	Finansielle anlægsaktiver i alt	982.973	972.089
	Anlægsaktiver i alt	982.973	972.089
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	207.740	188.769
	Tilgodehavender i alt	207.740	188.769
	Likvide beholdninger	391.569	406.159
	Omsætningsaktiver i alt	599.309	594.928
	Aktiver i alt	1.582.282	1.567.017

PASSIVER

	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-432.718	-445.483
	Egenkapital i alt	1.567.282	1.554.517
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.000	12.500
	Gældsforpligtelser i alt	15.000	12.500
	Passiver i alt	1.582.282	1.567.017

4 Eventualforpligtelser

5 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	2.000.000	-446.987
Forslag til resultatdisponering	0	1.504
Saldo pr. 31.12.17	2.000.000	-445.483
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	2.000.000	-445.483
Forslag til resultatdisponering	0	12.765
Saldo pr. 31.12.18	2.000.000	-432.718

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabet har i året erhvervet en investeringsejendom, hvis bogførte værdi er DKK 578.400. Det har ind til videre ikke været muligt at optage skøde i ejendommen, hvorfor det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at dokumentere ejerskabet endelig. På denne baggrund er der usikkerhed for så vidt angår værdiansættelsen at selskabets kapitalandele i datterselskabet.

	2018	2017
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	10.884	0
Renteindtægter i øvrigt	18.971	17.239
I alt	29.855	17.239

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	700.000
Kostpris pr. 31.12.18	700.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	700.000

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Danske Erhvervsformidlere II ApS, Gentofte	100%	783.482	-31.096	700.000

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

5. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.18	188.769
Rente	18.971
Kostpris pr. 31.12.18	207.740

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.