

# **A/S Danske Ejerlejligheder**

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

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.18

Frederik Korsgaard Clausager  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledelsespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9       |
| Egenkapitalopgørelse   | 10      |
| Noter  | 11 - 15 |

---

---

**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 Villensteen  
Morten Jørn Henriksen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juni 2018

**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 har udført gennemgang af årsregnskabet for A/S Danske Ejerlejligheder for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 15. juni 2018

### 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.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.504 mod DKK -6.561 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.554.517.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   | 2017<br>DKK    | 2016<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       | <b>-15.735</b> | <b>-14.620</b> |
| Finansielle indtægter                  | 17.239         | 6.530          |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>1.504</b>   | <b>-8.090</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 0              | 1.529          |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>1.504</b>   | <b>-6.561</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 1.504          | -6.561         |
| <b>I alt</b>                           | <b>1.504</b>   | <b>-6.561</b>  |



|  | 31.12.17<br>DKK  | 31.12.16<br>DKK  |
|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                                   |                  |                  |
| Note   |                  |                  |
| 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder       | 700.000          | 700.000          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 272.089          | 272.089          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>           | <b>972.089</b>   | <b>972.089</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>972.089</b>   | <b>972.089</b>   |
| Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse | 188.769          | 171.530          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                     | <b>188.769</b>   | <b>171.530</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>406.159</b>   | <b>421.894</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>594.928</b>   | <b>593.424</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>1.567.017</b> | <b>1.565.513</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |                  |                  |
| Selskabskapital                                  | 2.000.000        | 2.000.000        |
| Overført resultat                                | -445.483         | -446.987         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                         | <b>1.554.517</b> | <b>1.553.013</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser         | 12.500           | 12.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>     | <b>12.500</b>    | <b>12.500</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>12.500</b>    | <b>12.500</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                            | <b>1.567.017</b> | <b>1.565.513</b> |
| 2 Eventualforpligtelser                          |                  |                  |
| 3 Nærtstående parter                             |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 2.000.000       | -440.426          |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -6.561            |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 2.000.000       | -446.987          |
| 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          |

**1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

| Beløb i DKK                        | Kapitalandele i<br>tilknyttede virksomheder |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.17              | 700.000                                     |
| Kostpris pr. 31.12.17              | 700.000                                     |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 700.000                                     |

| Navn og hjemsted:                             | Ejerandel | Egenkapital<br>DKK | Årets resultat<br>DKK | Indregnet værdi<br>DKK |
|---|-----------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Dattervirksomheder:                           |           |                    |                       |                        |
| Danske Erhvervsformidlere II<br>ApS, Gentofte | 100%      | 814.577            | 75.703                | 700.000                |

**2. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

### 3. Nærtstående parter

| Beløb i DKK           | Tilgodehavender<br>hos medlemmer<br>af bestyrelsen |
|-----------------------|--|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 171.530  |
| Rente                 | 8.577  |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 180.107  |

Tilgodehavender forrentes med 10,05% p.a.

### 4. 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.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 rentekomkostninger m.v.

**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

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afhændelsessummen 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 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.